

**Begründung**  
**ZUR**  
**2. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes**  
**der Gemeinde Bentzin**  
**„Ferienpark Zarrenthin“**

Landkreis Demmin

**Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalflächennutzungsplan!**

**Bearbeitungsstand:**

**Mai 2009**

1

**ENTWURFSFASSUNG**

## **Inhalt:**

### **1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des F-Planes**

- 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen
- 1.2 Funktion und Inhalt des F-Planes
- 1.3 Geltungsbereich und Geltungsdauer des F-Planes
- 1.4 Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

### **2.0 Allgemeine Grundlagen**

- 2.1 Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Bentzin
- 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

### **3.0 Anlass und Ziel der Änderung**

### **4.0 Der Änderungsbereich**

- 4.1 Die räumliche Lage
- 4.2 Der Bereich und die angrenzenden Nutzungen

### **5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen**

- 5.1 Landes- und regionalplanerische Ziele
- 5.2 Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

### **6.0 Planerische Konzeptionen**

- 6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung
- 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung
- 6.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### **7.0 Art der baulichen Nutzung**

- 7.1 Sondergebiet Erholung – Ferienhausgebiet

### **8.0 Infrastruktur**

- 8.1 Technische Infrastruktur
- 8.2 Verkehrliche Infrastruktur
- 8.3 Soziale Infrastruktur

### **9.0 Grünflächen**

### **10. Wasserflächen, Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen**

### **11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

### **12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

### **13. Waldflächen**

### **14. Landschaft und Umweltschutz**

### **15. Denkmalschutz**

### **16. Flächenbilanz**

### **17. Ablauf des Verfahrens**

### **18. Umweltbericht**

### **19. Quellen**

## **1. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin hat auf ihrer Sitzung am 26.09.1996 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2(1)2 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. April 2001 wurde der Feststellungsbeschluss zum F-Plan gefasst und der Erläuterungsbericht gebilligt.

Mit Schreiben vom 12. September 2001 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern, AZ VIII 230b-512.111-52.008, mit einer Maßgabe und Auflagen genehmigt.

Die erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beitrittsbeschluss vom 25.10.2001 durch die Gemeinde erfüllt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes vom Dezember 2001/Januar 2002 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin rechtskräftig.

### **1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Die Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Als Träger der Bauleitplanung besitzen die Gemeinden die Kompetenz zur städtebaulichen Planung, aber auch die Pflicht, die entsprechenden Pläne aufzustellen.

Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der F-Planung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger.

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Der F-Plan stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar.

Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten sowie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenen Flächen.

Der F-Plan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher- oder anderweitiger Nutzungen.

Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

Kriterien allgemeingültiger Art, die in den Gesetzen verankert sind und  
Kriterien ortsspezifischer Art, die besondere Anforderungen (oder Bedürfnisse) und Aufgaben des Ortes berücksichtigen.

Die Flächennutzung ist eine Zielplanung. Sie darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden.

Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:

- allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S
- besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
<b>Sondergebiete</b>	<b>SO</b>
(z.B. mit Zweckbestimmung)	<b>Ferienhausgebiete</b>

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden. Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und Verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalbereiche.

### 1.3. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet.

Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bentzin wurde nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa zum Jahre 2015 - 2020 konzipiert. (15 - 20 Jahre Entwicklungszeitraum)

Einige Planausweisungen von weit reichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

**Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.**

### 1.4. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird.

Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes.

Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist.

Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein.

Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung.

Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

Die nach Durchführung des Planverfahrens vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde. Der F-Plan setzt den Rahmen, in dem die Entwicklungen der künftigen Planungen der Gemeinde erfolgen.

Die einbezogenen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) haben ihre fachbezogenen Planungen, das Gemeindegebiet betreffend, falls kein Widerspruch erfolgte, der F-Planung anzupassen.

## 2. Allgemeine Grundlagen

### 2.1. Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Bentzin

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Demmin und liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

#### Der Landkreis Demmin in Zahlen & Fakten:

Fläche	1.921 km <sup>2</sup>
Einwohner	85.241 per 31.12.2006
Einwohnerdichte	44 Einwohner/km <sup>2</sup>
Städte	8
Gemeinden	70

#### Die Gemeinde Bentzin in Zahlen & Fakten:

Fläche	38,76 km <sup>2</sup>
Höhenlage	12 m ü. NN
Einwohner	949 per 31.12.2006
Einwohnerdichte	24 Einwohner/km <sup>2</sup>
Gemeindegliederung	6 Ortsteile

Die Gemeinde Bentzin ist im Amt Jarmen- Tutow verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in der Stadt Jarmen.

Bentzin liegt ca. 6 km westlich der Stadt Jarmen. Die B 96 verläuft östlich und die B 110 südlich der Gemeinde. Der Ort Bentzin ist über den Anschluss Jarmen der A20 zu erreichen. Durch das Gemeindegebiet fließt die Peene.

Das in der Änderung befindliche Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortes Zarrenthin und liegt ca. 2,5 km nordwestlich der Stadt Jarmen und nördlich der Bundesstrasse 110 (B 110).

### 2.2. Naturräumliche Gegebenheiten

#### Landschaft, Geologie

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten liegt die Gemeinde Bentzin im Grundmoränenbereich des Mecklenburgischen Gletschervorstoßes.

Die Oberflächenstruktur wurde geprägt durch die letzte große Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit).

Geologisch betrachtet gehört die Gemeinde zur Norddeutschen Senke und bildet damit einen Teil des Norddeutschen Tieflandes.

Der geplante Ferienpark Zarrenthin liegt am nordwestlichen Rand des Kiessandtagebaus Zarrenthin im Bereich der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes der Weichsel-Kaltzeit (W3).

Die Kiessandgewinnung erfolgt im Bereich einer rinnenförmig ausgebildeten Lagerstätte. Hier haben sich Schmelzwässer des vorrückenden Inlandeises tief in die ältere Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit (W2) eingeschnitten und Sande und Kiessande

in der Rinne abgelagert. Der nachfolgende Gletscher des Mecklenburger Vorstoßen hat dieses Gebiet überfahren und nach seinem Niedertauen die Grundmoräne des W3 zurückgelassen.

Durch die Kiessandgewinnung ist die Rinnenstruktur weitgehend ausgeräumt. Der geplante Ferienpark liegt am nordwestlichen Rand der Lagerstätte. Hier wurden 2005 Erkundungsbohrungen zur Lagerstättenabgrenzung durchgeführt.

Im nördlichen Bereich der Lagerstätte ist die Kiessandgewinnung beendet.

Das Plangebiet weist im Mittel eine Geländehöhe von ca. 9 - 10 m ü. NN auf.

### **Gewässer**

Hydrologisch gehört die Gemeinde zum Einzugsbereich der Peene. Die Peeneniederung durchschneidet die Grundmoränenlandschaft in ost-westlicher Richtung als eiszeitliche Abflussrinne.

Wegen des geringen Gefälles ist das Peenetal nicht frei von Hochwasser, das sich insbesondere bei Nord-Ostwinden als Rückstau des auflandigen Ostsee- und Haffwassers einstellt.

Die von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin benannten Hochwasserwahrscheinlichkeitsangaben belaufen sich für den Pegel Jarmen auf folgende Werte:

HW(2): +0,53 m ü. HN

HW(5): +0,65 m ü. HN

HW(10): +0,71 m ü. HN

HW(20): +0,76 m ü. HN

HW(25): +0,78 m ü. HN

HW(50): +0,82 m ü. HN

HW(100): +0,86 m ü. HN

(Die Klammerwerte beziehen sich auf die Wahrscheinlichkeit innerhalb von 2, 5, 10, 15 ..... 100 Jahren.)

Zwischen dem Zarenthiner Baggersee und der Peeneniederung besteht keine hydraulische Verbindung. Dieser Sachverhalt wurde durch den Nachweis einer hydrogeologischen Barriere aus Geschiebemergel geklärt.

In der Gemeinde befinden sich im Bereich des Ortes Zarenthin große Kiesvorkommen. Diese werden seit den 20-iger Jahren des letzten Jahrhunderts intensiv abgebaut. Der hier entstandene Kiessee hat momentan eine Größe von ca. 54 ha.

Baggerseen, die bei der Kiesgewinnung im Bereich des Grundwassers entstehen, sind Gewässer im Sinne des § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

### **Grundwasserschutz**

Für das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der hydrogeologischen Karte meist keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhafte eindringende Schadstoffe. In Teilflächen ohne Geschiebemergelbedeckung (zwischen Zarenthin und Jarmen), bei mächtigeren Hochflächensanden bzw. unterhalb der anmoorigen Deckschichten ist von ungeschützten bzw. relativ geschützten Bedingungen für das Grundwasser auszugehen.

Im überwiegenden Teil der Gemeinde ist das obere Grundwasser gespannt (unter Geschiebemergelbedeckung) und mit einem Flurabstand von > 5-10 m zu erwarten. In den vermoorten Niederungen muss mit Grundwasser bereits ab < 2 m gerechnet werden.

Nach Aussagen des Umweltamtes des Landkreises Demmin wurde ein Antrag auf Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen an die untere Wasserbehörde des Landkreises Demmin gestellt. Für die Gemeinde Bentzin liegen die neuen Trinkwasserschutzzonen im Entwurf vor.

Es wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Demmin festgelegt, bereits in der vorliegenden städtebaulichen Planung auf die neuen Trinkwasserschutzzonen abzustellen. Hiernach befindet sich das Plangebiet **nicht mehr** in einer Trinkwasserschutzzone. Die neuen Trinkwasserschutzzonen wurden nachrichtlich in der 2. Änderung des Teilbereiches des F-Planes vermerkt.

### **Klima**

Das Klima der Gemeinde ist durch den Übergang vom subatlantischen Klimabereich zu einem kontinentalen Klima geprägt. Da die Gemeinde im Gebiet nördlich der Pommerschen Haupttrandlage liegt, ist ein Ostseeinfluss zu spüren. Die Hauptwindrichtungen sind West/Südwest bzw. Ost.

### **Böden**

Die Flächen der Gemeinde Bentzin sind überwiegend ackerwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Böden im Plangebiet besitzen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit.

### **Vegetation**

Die Gemeinde Bentzin ist gekennzeichnet durch einen verhältnismäßig geringen Wald- und Gehölzbestand.

### **Naturschutzgebiet (NSG):**

Das Plangebiet der 2. Änderung des F-Planes liegt in der Nähe der im Entwurf befindlichen Verordnung über das geplante Naturschutzgebiet „Peenetal von „Loitz bis Jarmen“.

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG):**

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt in der Nähe des LSG „Unteres Peenetal“. Der vordringliche Schutzzweck der Gebiete besteht u. a. in dem Erhalt und dem Schutz der Gewässer, des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Arten und Lebensräume von Tieren und Pflanzen und ist von gemeinschaftlichem Interesse.

### **Gebiete mit internationalem Schutzstatus und gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung:**

EU - Vogelschutzgebiet DE 2945-401 „Peenetal“

Gebietsvorschlag SPA 10 „Peenetallandschaft und Teile der nordwestlichen Ueckermünder Heide mit Uecker und Randow“

### **FFH-Gebiet:**

Das Plangebiet der 2. Änderung des F-Planes liegt in der Nähe des FFH -Vorschlagsgebietes DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen; Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“.

### **3. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienpark Zarrenthin“**

#### **Sondergebiet Erholung, Ort Zarrenthin**

Am 26.04.07 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin auf ihrer Sitzung das Planverfahren für eine Bauleitplanung für einen Ferienpark in Zarrenthin, durchzuführen. Die Gemeinde Bentzin beabsichtigt in Zarrenthin, nördlich der B 110, im Bereich des nördlichen Kiesees, die Entwicklung eines Ferienparks - bestehend aus ca. 100 Ferienhausgrundstücken und den entsprechenden Erschließungs- und Freizeitanlagen - zu ermöglichen. Es ist die Ausweisung eines Sondergebietes Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO vorgesehen. Insgesamt werden ca. 27 ha Fläche in den Geltungsbereich des zu erarbeitenden Bebauungsplanes mit einbezogen. Gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms „Mecklenburgische Seenplatte“ liegt das Plangebiet am Kieseer in Zarrenthin momentan noch in einem Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung (Kiessandabbau). Zzt. wird ein neues Raumentwicklungskonzept durch das Amt für Raumordnung erarbeitet.

Die Peene Kies GmbH als Eigentümer und Bewirtschafter des Areals wird für das Plangebiet einen Teilabschlussbetriebsplan zur Beendigung der Bergaufsicht beim zuständigen Bergamt Stralsund einreichen. Somit werden die zukünftigen Voraussetzungen für eine touristische Nachnutzung des Gebietes gelegt.

Es gilt, die geplanten Freizeitfunktionen langfristig zu sichern und die entsprechenden Erholungsangebote in vielfältigen Formen ausgewogen zu entwickeln. Es ist der Wunsch der Gemeinde Bentzin, den nördlichen Planbereich am Kieseer als eine Ferienhaussiedlung mit Wasseranbindung zu entwickeln, die Grundlagen für eine lohnenswerte und ausgewogene Landschafts- und Siedlungsentwicklung zu legen und einen Ausbau entsprechend den Ansprüchen, die an das Freizeitwohnen gestellt werden, zu ermöglichen. Aus diesen vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschieden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Bentzin verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das betreffende Plangebiet ist dort als landwirtschaftliche Fläche innerhalb eines Baubeschränkungsgebietes (Kiessandabbau) gekennzeichnet.

Aufgrund dieser momentanen Nichtübereinstimmung der geplanten zukünftigen Flächennutzung wird der Flächennutzungsplan den neuen Planungszielen der Gemeinde Bentzin angepasst.

**Mit Beschluss der Gemeinde vom 18.09.08 wurde der Bereich „Ferienpark Zarrenthin“ mit der Bezeichnung Teiländerungsbereich 1 A geführt.**

**Mit Beschluss der Gemeinde vom 03.03.09 wurde aus dem Teiländerungsbereich 1 A die 2. Änderung.**

## **4. Der Änderungsbereich „Ferienpark Zarrenthin“**

### **4.1. Die räumliche Lage**

#### **Sondergebiet Erholung, Ort Zarrenthin**

Der Änderungsbereich des F-Planes für den geplanten Ferienpark befindet sich in der Gemeinde Bentzin, in unmittelbarer Nähe des Ortes Zarrenthin und liegt ca. 2,5 km nordwestlich der Stadt Jarmen und nördlich der Bundesstrasse 110 (B 110). Das Plangebiet befindet sich zzt., bis auf Teile der Zuwegungen, vollständig in einem Baubeschränkungsgebiet des Bergrechtes (Kiessandtagebau).

### **4.2. Der Bereich und die angrenzenden Nutzungen**

Der Bereich, der von der dargestellten Änderung des Flächennutzungsplanes berührt wird, umfasst eine Vielzahl von Flurstücken.

#### **Sondergebiet Erholung**

**Gemeinde Bentzin;**  
**Gemarkung: Zarrenthin-Leussin;**  
**Flur 3+4+7**

Der Bereich wird begrenzt:

im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen;  
im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen;  
im Süden: durch eine Wasserfläche, Kiessee;  
im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen;

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen, überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Momentan wird das Gebiet noch bergrechtlich zur Gewinnung von Kiessanden genutzt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht der Größe des Geltungsbereiches des zukünftig in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes und umfasst eine Fläche von ca. 27 ha.

Das Plangebiet unterliegt seit Jahrzehnten der gewerblichen Nutzung als Kiessandabbaufläche. Somit ist das Planungsareal gewerblich/industriell vorgeprägt.

Die von der Planung berührten Grundstücke befinden sich im Eigentum/Besitz des Bergbaubetreibers und stehen grundsätzlich für die bauliche Entwicklung zur Verfügung.

## **5. Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **5.1 Landes- und regionalplanerische Ziele**

Die für die Gemeinde Bentzin zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind festgeschrieben im:

- Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und im
- Regionalen Raumordnungsprogramm der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

Die Gemeinde Bentzin befindet sich in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“. Die Planungsregion umfasst die Landkreise Demmin, Müritz und Mecklenburg - Strelitz sowie die kreisfreie Stadt Neubrandenburg. Die Gemeinde Bentzin befindet sich im Territorium des Landkreises Demmin. Die Gemeindegröße beträgt ca. 3.900 ha. Die Bevölkerungsdichte liegt mit ca. 25 EW/km<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt anderer Landkreise.

Entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ wurde der Gemeinde Bentzin keine zentralörtliche Funktion zu gesprochen. Somit orientiert sich die Siedlungstätigkeit der Gemeinde an deren Eigenentwicklung.

Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg - Vorpommern sind der Gemeinde Bentzin im Bereich des Peenetales **Vorbehaltsfunktionen für Tourismus** zu geordnet. Das in Aufstellung befindliche Regionale Raumentwicklungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ sieht vor, diese Funktion durch die Zuweisung eines **Tourismusedwicklungsraumes** weiter zu untersetzen. Insofern bestehen für die Gemeinde Bentzin gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Tourismusangeboten.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte liegt seit Januar 2008 als Vorentwurf für die erste Beteiligung vor und berücksichtigt bereits die vorgenannten Ausführungen.

**Das Plangebiet wurde im RREP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.**

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm liegen die in Rede stehenden Planungsstandorte selbst außerhalb ausgewiesener Vorrang- bzw. Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege, sind aber zum Teil von hochwertig ausgestatteten Naturräumen umgeben, die als Vorsorgeraum für Naturschutz- und Landschaftspflege festgesetzt sind (RROP MS, Teil II, Pkt. 4.4(2)).

Wegen der Überlagerung der zukünftigen Tourismusfunktion mit dem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich für die Gemeinde Bentzin ein erhöhter Ordnungsbedarf, der sich vor allem an qualitativen Zielstellungen orientieren muss. Beide Funktionen sind im Rahmen von Planungen sorgfältig untereinander abzustimmen und zwar mit dem Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen der Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

## 5.2 Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

### Sondergebiet Erholung

In der seit dem 04.09.07 vorliegenden raumordnerischen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ der Gemeinde heißt es:

„Für die Gemeinde Bentzin verbindet sich mit der zukünftig vorgesehenen regional-planerischen Funktionszuweisung des Peenetales zu einem Tourismusedwicklungsraum das Ziel, in diesem Raum unter Wahrung der Belange von Natur - und Landschaftsschutz eine landschaftsgebundene Erholung aufzubauen.“

„Der Zarrenthiner Kieselsee sowie das Großschutzgebiet „Peenetal-Landschaft“ bieten dafür gute Voraussetzungen. Die Gemeinde Bentzin erwartet insbesondere von der touristischen Entwicklung des Zarrenthiner Kieselsees eine entscheidende Verbesserung der wirtschaftlichen

Situation, die nicht nur auf die Gemeinde selbst, sondern auch auf den gesamten Peeneraum und darüber hinaus ausstrahlen soll.“

„Ingesamt positiv wird in dieser Hinsicht der Umstand bewertet, dass für die touristische Entwicklung ein abgebauter Bereich des Kiessandtagebaues Zarrenthin genutzt werden soll, entgegen der allgemeinen Tendenz der Inanspruchnahme von weitgehend unverbauten Freiflächen in Außenbereichslagen von natürlichen Gewässern mit oftmals anhängigen Beschränkungen infolge der Belange von Natur und Umwelt.“

„Festzustellen ist, dass der Bedarf an qualitativ hochwertigen Ferienhausanlagen in der Region nach wie vor hoch ist. Der zu beurteilenden Raum ist für die Einordnung eines Beherbergungsangebotes mit bis zu 100 Ferienhäusern durchaus geeignet.“

„Es liegt im landes- und regionalplanerischen Interesse, Ferienhausanlagen möglichst einem wechselnden und damit breiten Nutzerkreis zugänglich zu machen, was nach den bisherigen Erfahrungen eine deutlich stärkere wirtschaftliche Belebung in der Gemeinde nach sich zieht.“

„In Bezug auf das Planungskonzept ist festzustellen, dass bei dem geplanten Ferienpark das herausragende Potenzial des Standortes, die Lage direkt am Wasser, in den Mittelpunkt der Planung gestellt wird. Planungsabsicht ist es, im Geltungsbereich des ca. 27 ha großen Bebauungsplanes neben der Errichtung von Ferienhäusern auch Wasserflächen festzusetzen, welche mit dem Zarrenthiner See verbunden sind. Mit Schaffung von zusammenhängenden Wasserflächen mit der Verbindung zum Kiessee sollen alle entstehenden Ferienhausgrundstücke attraktive „Wassergrundstücke werden.“

„Aus raumordnerischer Sicht kann eingeschätzt werden, dass das Planungskonzept hinsichtlich seiner inhaltlichen Ausrichtung „Ferien direkt am Wasser“ wesentlich dazu beitragen kann, die Gemeinde Bentzin und den Peeneraum für Touristen attraktiver zu gestalten.“

In der Stellungnahme vom 20.09.07 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Änderung des F-Planes wird festgestellt:

**„Die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentzin aufgestellten Entwicklungsziele können für die Sondergebietsnutzung am Zarrenthiner Kiessee raumordnerisch bestätigt werden.“**

## **6. Planerische Konzeption**

Dem allgemeinen Planungsziel folgend, dokumentiert im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, verfolgt die Gemeinde Bentzin die Zielstellung, die Grundlagen für einen ruhigen landschaftsbezogenen Tourismus am Kiessee im Ort Zarrenthin zu legen.

### **6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung**

Der Projektentwickler, die Peene Kies GmbH beabsichtigt im Zusammenwirken mit der Gemeinde Bentzin als Nachnutzungsidee das nordwestliche Plangebiet des Kiesabbaugebietes in Zarrenthin als ein großzügig angelegtes Ferienhausgebiet zu entwickeln. Hierbei handelt es sich um eine nutzungsrechtliche Umwandlung eines Teiles einer gewerblichen Anlage der Kiessandgewinnung zur ganzjährig genutzten Ferienhausanlage.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel besteht in der Verknüpfung der Freiräumen mit den Ferienhausgrundstücken und den touristisch attraktiven Landschaftsräumen sowie mit den in der Gemeinde bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen, wie z.B. der Mitnutzung der östlich am Kieselsee gelegenen Badestelle. Demzufolge wird im Ferienhausgebiet selber keine neue Badestelle entstehen.

Aktive Freizeiteinrichtungen, wie zentrale Minigolfanlagen, Sport- und Bolzplätze, Lagerfeuerplätze oder Veranstaltungsplätze werden konzeptionell nicht vorgesehen. Diese Strukturen sind eher typisch für Freizeitparksanlagen.

**Das Konzept, das an dem Standort in Zarrenthin touristisch verfolgt werden soll, richtet sich an den ruhigen Urlauber, der die Nähe zur Natur und Ruhe sucht.**

Freizeitaktivitäten finden eher auf den eigenen großen Grundstücken statt oder es können andere Möglichkeiten, wie Paddeln, Surfen, Baden, Wandern oder Radfahren genutzt werden. Eine Kanuausleihstation oder Räderverleih im Areal können den geplanten sanften Tourismus unterstützen.

Die Erkundung des attraktiven Landschaftsraumes im Bereich der Peene, z.B. durch Exkursionen u. ä. wird, auch überregional, zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes beitragen.

Es ist eine individuelle touristische Nutzung der Ferienhäuser durch die jeweiligen Eigentümer und Besitzer selber sowie zum anderen durch die Vermietung an Urlauber vorgesehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Planbereich wird die Gemeinde die städtebauliche Grundlage für die zukünftige verbindliche Bauleitplanung, im Zusammenhang mit den Umfeldstrukturen der Gemeinde Bentzin, sichern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ortsbild- und siedlungsverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten.

Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln.

Hierzu werden im späteren konkreten Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Umweltbericht angefertigt.

Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist der Planbereich als **Sondergebiet Erholung** gem. §5(2) Nr. 1 BauGB i. V. m. §1(2) Nr. 10 und §10(4) BauNVO) mit der Zweckbestimmung **Ferienhausgebiet** ausgewiesen.

Für die Gemeinde Bentzin verbindet sich mit der zukünftig vorgesehenen Funktion des Tourismusentwicklungsraumes das Ziel, die landschaftsgebundene Erholung auszubauen. Alle damit verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt, den Nachbargemeinden und mit dem jeweiligen Zentralort abzustimmen. Dabei sind konkurrierende Flächennutzungen zu vermeiden, vorhandene Einrichtungen rationeller auszulasten und künftige Anforderungen an Flächen und Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Als äußerst positiv ist der Umstand zu bewerten, das sich die geplante gemeindliche Entwicklung in einem bis jetzt gewerblichen genutzten Gemeindebereich vollzieht und somit

eine weitere Inanspruchnahme von unberührtem Grund und Boden vermieden wird. Damit wird die Gemeinde Bentzin dem § 1 a BauGB zielorientiert gerecht:

„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 Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

## **6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung**

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen. Der „Gutachterliche Landschaftsrahmenplan“ der Region Mecklenburgische Seenplatte des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg Vorpommern weist für die betreffende Gemeinde bestehende Schutzgebiete bzw. Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Dem ist im Rahmen der zukünftigen Landschaftsplanung Rechnung zu tragen.

Es ist bei dem geplanten Bauvorhaben in der Gemeinde Bentzin darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten des Ortes und dessen gewollter landschaftlicher Entwicklung entsprechen und die Bebauung sich dem Landschaftsumfeld anpasst. Die künftig zu planenden Bebauungen auf den Ferienhausgrundstücken sind ihrem Zweck und ihrer Umgebung in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der Gestaltung angemessen zu planen.

## **6.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gem. § 5 BauGB darzustellen.

## **7.0 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)**

### **7.1. Sondergebiet Erholung, Ferienhausgebiet**

(§5(2) Nr.1 BauGB i. V. m. §1(2) Nr. 10 und §10 BauNVO)

Planungsziel der Gemeinde ist es, die touristische Freizeitwohnfunktion vorrangig im Ort Zarrenthin weiterzuentwickeln. Mit der Konzentration der Entwicklungsflächen für den Ferienhausbau auf den Ort Zarrenthin soll eine Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden und die Ver- und Entsorgung rationell gelöst werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 27 ha und steht in einem mittelbaren Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen. Das Sondergebiet Erholung, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, soll der städtebaulichen Verbindung der bereits in den letzten Jahren entstandenen Erholungsflächen am Kiesesee (Badestelle der Gemeinde am östlichen Ufer des Kieseesees) dienen.

Bestehende Wegebeziehungen in der Gemeinde werden durch die Bebauung nicht verändert, noch aufgehoben. Die vielfach genutzten Rad- und Wanderwege der Gemeinde werden von dieser zukünftig geplanten Bebauung nicht behindert, sondern erfahren einen weiteren Ausbau und einen Qualitätssprung hinsichtlich der touristischen Wertigkeit für Urlauber. Somit werden keine nennenswert ländlichen und bisher unberührten Räume zerschnitten.

Der Landschaftsraum wird ausgleichbar verändert und der Siedlungsraum von Zarrenthin in diesem Bereich durch eine Akzentuierung des Dorfrandes zur übrigen Landschaft behutsam abgegrenzt. Hierzu haben zum gegebenen Zeitpunkt die konkreten städtebaulichen- und landschaftsplanerischen Entwürfe Aussagen zu treffen.

Es ist insgesamt festzuhalten, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Erholungsstandort „Kiessee Zarrenthin“ aufgrund der begünstigten naturräumlichen Lage, auch bei einem zu erwartenden weiteren Einwohnerschwund in M-V, eine große Anziehungskraft für Urlauber aus der Region, aber auch darüber hinaus, erfahren wird.

Mit der zukünftig erfolgten Entwicklung und Realisierung dieser Erholungsflächen kann der im Planungszeitraum voraussehbare Bedarf an Flächen für die touristische Nutzung gedeckt werden.

## **8. Infrastruktur**

### **8.1 Technische Infrastruktur – Flächen für Ver- und Entsorgung**

(§5(2) Nr.4 BauGB)

Hierzu zählen alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Öl, Gas und Wärme dienen. Ver- und Entsorgungsanlagen werden als Flächen oder Symbole dargestellt.

#### **Trinkwasserversorgung**

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen für die Gemeinde Bentzin über den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow.

Die Entwicklung ist in einer Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzeption geregelt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ferienpark Zarrenthin“ werden keine Veränderungen an den bisherigen Regelungen vorgenommen. Nach Aussagen des Umweltamtes des Landkreises Demmin wurde ein Antrag auf Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen an die untere Wasserbehörde des Landkreises Demmin gestellt. Für die Gemeinde Bentzin liegen die neuen Trinkwasserschutzzonen im Entwurf vor.

Es wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Demmin festgelegt, bereits in der vorliegenden neu erarbeiteten städtebaulichen Planung auf die zukünftig gültigen Trinkwasserschutzzonen abzustellen.

Hiernach befindet sich das Plangebiet des Ferienparks **nicht mehr** in einer Trinkwasserschutzzone.

Die neuen Schutzzonen erstrecken sich über den Ort Bentzin in Richtung Südosten, großräumig entlang der K 24 in Richtung Ort Zarrenthin. Der Änderungsbereich des F-Planes bleibt hiervon unberührt.

Nachrichtlich wurden die neuen Trinkwasserschutzzonen zeichnerisch im Änderungsplan vermerkt.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Bentzin ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow. Die geplanten Vorhaben unterliegen somit dem Anschluss- und Benutzerzwang. Der Ort Zarrenthin verfügt über eine eigene Kläranlage. Die Kapazität dieser Anlage ist größtenteils ausgeschöpft, so dass für den Ferienpark, im Rahmen des sich anschließenden Bebauungsplanverfahrens, 3 Optionen geprüft werden sollen:

- A: Erweiterung der Kläranlage Zarrenthin
- B: Überpumpen des Abwassers in die Kläranlage Jarmen
- C: Errichtung einer eigenen Kläranlage

Hierzu sind entsprechende Abstimmungen und Regelungen im Rahmen der notwendigen Erschließungsplanung zu führen.

Die gesamte Schmutzwasserentsorgung hat den Anforderungen der gesetzlich geregelten Rahmenbedingungen zu entsprechen.

Grundlage für die geplante Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40(1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine den Anforderungen des § 7 a WHG und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen. Die Anlagen und Leitungen zur Abwasserentsorgung dürfen nicht überbaut werden. Bei Planungen und vor Baubeginn im Näherungsbereich dieser Anlagen und Leitungen hat eine Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband zu erfolgen.

#### **Regenwasser:**

Eine geregelte Regenwasserentsorgung ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Außerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser zulässig.

Dass anfallende Regenwasser der Dach und Wegeflächen auf den jeweiligen eigenen Grundstücken ist dezentral direkt zu versickern oder z.B. dem Kiessee zuzuführen. Ggf. bedarf es einer Einleiterlaubnis in das Gewässer.

Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Gem. § 80 Abs. 1 LWaG haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen. Nach § 80 Abs. 3 LWaG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.

#### **Energieversorgung/Gasversorgung**

Die Stromversorgung der Gemeinde Bentzin ist gewährleistet. Versorgungsträger ist die e.on edis AG. Durch den Versorgungsträger ist der jetzige und geplante Bedarf abzusichern.

Im Gemeindegebiet befinden sich Erdkabel und Freileitungsanlagen. Die im Planwerk dargestellten Anlagen sind nicht vollständig und nur nachrichtlich nachgetragen.

Die Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Konkrete Aussagen für zukünftige Versorgungskonzepte sind erst in den weiterführenden Bauleitplanungen durch das Versorgungsunternehmen möglich.

Für die Erweiterung der Netze sind ggf. weitere Standorte für Trafo-Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten (gem. DIN 1998).

Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären. Bei Bedarfserweiterungen ist der Versorgungsträger rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen zu informieren. Die Abstände zu Freileitungen und die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Demmin. Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrmüll ist entsprechend Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten.

Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle geordnet und vollständig entsorgt werden. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist wieder zu verwerten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder weitere Müllablagerungen auf, ist das Umweltamt des Landkreises Demmin zu informieren. Es ist bei allen Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß der Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), durch das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV vom 15.01.1997 sowie der zur Zeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Demmin, Abfälle möglichst zu vermeiden, vermindern bzw. zu verwerten sind. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **Sonstige/Regenerative Energien**

Die Errichtung von Windkraftanlagen soll lt. Regionalem Raumordnungsprogramm in den Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Für die Gemeinde Bentzin sind keine Eignungsräume dargestellt. Außerhalb der Eignungsräume sind Windenergieanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig, z.B. wenn diese mit den sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar sind. Südöstlich des Ortes Bentzin sind 3 Einzelanlagen raumordnerisch positiv beurteilt worden. Diese 3 Anlagen wurden bereits realisiert.

Private Initiativen zur Schaffung einer Versorgung mit alternativen Energieformen (z.B. Solartechnik) sollte nach Möglichkeit bei Verträglichkeit mit der Umgebung und in gegenseitiger Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Ämtern unterstützt werden.

## **Post- und Fernmeldewesen**

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gemeindegebietes ist bei Erweiterung von Bebauungen die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Postdienst wird u. a. durch die Deutsche Bundespost in der Gemeinde Bentzin sichergestellt. Die Fernmeldeversorgung in der Gemeinde erfolgt über das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG.

In der weiterführenden Bauleitplanung sind durch die Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung und Wartung von Fernmeldeanlagen vorzusehen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Telekom-Anlagen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt mitzuteilen.

Über das Gemeindegebiet von Bentzin verlaufen in Nord-Süd-Richtung sowie in West-Ost Richtung Richtfunktrassen für den Fernmeldeverkehr. Die Richtfunktrassen sind nachrichtlich im Originalflächennutzungsplan vermerkt worden.

## **8.2 Verkehrliche Infrastruktur - Flächen für überörtlichen-/örtlichen Verkehr** (§5(2) Nr. 3 BauGB)

Die Gemeinde Bentzin wird von der Bundesstraße 110 durchquert. Diese verbindet die Städte Jarmen und Demmin. Die B 110 bildet im Geltungsbereich keine Ortsdurchfahrt. Es gelten die Bedingungen der freien Strecke.

Die zunehmende Mobilität und besonders der Durchgangsverkehr bringt eine hohe Belastung mit sich. Die Straße befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Ferner ist lt. Bundesfernstraßengesetz (BFStrG) vom 01. Juli 1990 zu beachten, dass bauliche Anlagen nicht bis zu 20 m Abstand von der Bundesstraße errichtet werden dürfen. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Hinweis: Es bedarf Baugenehmigungen, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Zu der freien Strecke der B 110 dürfen direkte Zufahrten und Anbindungen nicht angelegt werden.

Durch das Gebiet der Gemeinde verläuft aus Süden (Jarmen) kommend, nach Nordwesten verlaufend, die Kreisstraße K24 und von Zemmin nach Bentzin verlaufend, die Kreisstraße 25.

Über den östlich der Gemeinde verlaufenden Autobahnanschluss an die A 20 ist die Verbindung in Richtung Stralsund, Rostock, Lübeck und Hamburg sowie nach Berlin gewährleistet.

### **Gemeindestraßen und Gemeindewege:**

Straßen und Wege innerhalb der Gemeinde sind für die bestehenden Nutzungen ausreichend ausgebaut vorhanden. Bei der Durchsetzung der geplanten Erweiterungen der Bauflächen in der Gemeinde werden einige Erschließungswege und Verbindungswege ausgebaut werden müssen. Dies wird im Zuge der jeweiligen Planungen in der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der entsprechenden Erschließungsplanung abgestimmt.

Weiterhin gibt es im Gemeindegebiet unbefestigte Landwege, die vorrangig für den Wirtschaftsverkehr und auch als Fuß- und Radwege genutzt werden.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Bentzin den Ausbau des Verbindungsweges Jarmen-Leussin zu einer Gemeindestraße realisiert.

### **Öffentlicher Nahverkehr:**

Der öffentliche Nahverkehr wird mit Bussen im Linienverkehr organisiert. In der Nähe des geplanten Ferienparks befinden sich Bushaltestellen. Somit ist das Strecken- und Haltestellen-netz der Gemeinde im Bereich des geplanten Ferienparks als ausreichend zu bezeichnen.

### **Radwege:**

Die Gemeinde Bentzin wird durch ein überregionales Radwegenetzsystem berührt und wird dieses über entsprechende Hinweise und Leitsysteme zukünftig im Rahmen der touristischen Erschließung des Plangebietes weiter ausbauen.

### **Fußwege:**

Die Fußwege, soweit in der Gemeinde Bentzin vorhanden, befinden sich in gutem Zustand. Das Fußwegesystem wird sich im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes z.B. um den Zarrenthiner Kiessee, weiter entwickeln. In der weiterführenden Bauleitplanung werden hierzu Vorschläge unterbreitet.

### **Flächen für Luftverkehr/Häfen**

Flugplätze und Häfen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Großflughäfen stehen der Bevölkerung in Berlin und Hamburg zur Verfügung.

Ein Regionalflughafen befindet sich in Rostock Laage. Dieser ist per Straße, Autobahn bzw. über Bahnstrecken zu erreichen.

An den Seeverkehr hat die Gemeinde Bentzin keine direkte Anbindung. Die nächstgelegenen Seehäfen befinden sich in Greifswald oder Stralsund.

Die Gemeinde Bentzin verfügt über einen Wasserwanderrastplatz in Alt Plestlin.

### **Bahnverkehr**

Das Gebiet der Gemeinde Bentzin hat keinen direkten Bahnanschluss. Es sind die Bahnhöfe in Demmin oder Anklam zu nutzen.

Von den Bahnhöfen dieser Strecke können Hauptstrecken der Deutschen Bahn AG erreicht werden.

## **8.3 Soziale Infrastruktur**

### **Einrichtungen für Bildung und Erziehung**

Im Gemeindegebiet sind z. Z. keine Bildungs- und Erziehungseinrichtungen kommunaler, staatlicher oder privater Bildungsträger angezeigt, noch deren Planung vorgesehen.

Die schulische Ausbildung der Kinder und Jugendlichen erfolgt in der Grundschule oder in der Regionalschule in Jarmen.

Der gymnasiale Bildungsweg kann auf dem Gymnasium in Demmin eingeschlagen werden.

Die Gemeinde Bentzin verfügt über einen eigenen Kindergarten.

Die Berufsausbildung in den Betrieben des Landkreises Demmin erfolgt über die berufliche Schule des Landkreises. Weitere Berufsausbildungsmöglichkeiten gibt es bei verschiedenen Bildungsträgern oder in den Betrieben der benachbarten Landkreise bzw. der benachbarten Städte. Die Erwachsenenbildung- und Weiterbildung kann durch Kurse unterschiedlichster Bildungsanbieter erfolgen.

### **Kulturelle Einrichtungen**

Nennenswerte kulturelle Einrichtungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Hier sind die vielfältigen Angebote der Städte bzw. der in der weiteren Nähe gelegenen Orte zu nutzen.

### **Einrichtungen des Gesundheitswesens**

Der öffentliche Gesundheitsdienst wird durch das Gesundheitsamt des Landkreises Demmin sichergestellt.

Die medizinische Versorgung ist über ländliche Arztpraxen oder die med. Einrichtungen der Stadt Jarmen abgesichert. Die Stadt Jarmen ist ca. 3 km vom Ferienhausgebiet entfernt.

Die Krankenhausversorgung für das Gemeindegebiet ist durch die Nutzung der Krankenhäuser des Umlandes sichergestellt.

Eine Versorgung für behinderte Bürger kann durch die im Amtsbereich ansässigen Dienste und über die Gesundheitseinrichtungen im Umfeld erfolgen.

### **Brandschutz**

Zur Brandbekämpfung unterhält die Stadt Jarmen eine Freiwillige Feuerwehr. Der Standort befindet sich in der Fabrikstrasse 5 in 17126 Jarmen, ca. 3 km vom Plangebiet entfernt.

## **Behörden/Verwaltungen**

Die Gemeinde Bentzin gehört verwaltungstechnisch zum Amt Jarmen-Tutow und liegt im Territorium des Landkreises Demmin.

## **Kirchliche Einrichtungen**

Die Gemeinde Bentzin gehört zur Kirchgemeinde Jarmen-Tutow.  
Kirchliche Einrichtungen sind in Alt Plestlin, Bentzin, Zemmin und Leussin vorhanden.

## **Freizeiteinrichtungen**

Mit vielfältigen Freizeiteinrichtungen ist die Gemeinde eher begrenzt ausgestattet. Die Freizeiteinrichtungen beziehen sich hauptsächlich auf sportliche oder naturräumliche Ausstattungen. Im Ort Bentzin gibt es einen Jugendclub.

## **Versorgungseinrichtungen**

Zur Versorgung der Bewohner und Urlauber des Erholungsgebietes stehen die Supermärkte in Jarmen, Loitz oder Umgebung zur Verfügung.

## **9. Grünflächen**

(§5(2) Nr.5 BauGB)

Aufgrund der dörflichen Struktur und der großzügigen Naturraumausstattung des Gemeindegebietes und der daraus resultierenden Benutzergewohnheiten ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen eher gering.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich werden keine öffentlichen Grünflächen berührt.

Ausführungen zu den durch die Gemeinde bereits realisierten Pflanzungen sind im Ursprungsplan dokumentiert.

## **Badestelle**

Im Gemeindegebiet ist eine Badestelle am Zarrenthiner Kiessee öffentlich zugänglich, die in der Saison in der Regel einen starken Besucherverkehr aufweist. Durch die sehr gute Wasserqualität wird sie auch stark von auswärtigen Besuchern frequentiert.

## **Grünflächen/Ausgleichsflächen für Landschaftseingriffe**

Der notwendige Flächenausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die neu zu bebauenden Flächen hat vorrangig auf den jeweils zu beplanenden Bauflächen oder im Plangebiet zu erfolgen. Für den Grünausgleich, der auf den jeweiligen Bauflächen nicht zu schaffen ist, sind Ausgleichsflächen vorzusehen, die bei Bedarf fachgerecht zu überplanen sind. Diese Ausgleichsflächen ergänzen bereits vorhandene Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte, sind als Puffer zwischen Bauflächen und zu schützenden Flächen, als Abschluss des bebauten Ortes zur offenen Landschaft oder als Neu- und Ergänzungspflanzung der Gehölzgruppen und Alleen in der Gemeinde, vorgesehen.

## **10. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

(§5(2) Nr.7 BauGB)

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Zarrenthiner Kiessee in seiner im Jahr 2007 festgestellten Größe von ca. 54 ha als Wasserfläche dargestellt. Gemäß § 7 (1) LNatSchG dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet bzw. nicht wesentlich erweitert werden. Der 100 m Gewässerschutzstreifen im Bereich des Kiessees kommt nicht zum tragen, da ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet Erholung aufgestellt wird, der die Nutzung der Grundstücke bis ans Wasser heran ermöglichen soll. Ausnahmen können auf der Grundlage des § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V zugelassen werden. Der Kiessee ist ein Gewässer II. Ordnung.

## **11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen**

(§5(2) Nr.8 BauGB)

In der Gemeinde Bentzin bestehen folgende Bergbauberechtigungen:

### **Bewilligung Zarrenthin (Kies/Kiessand)**

Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht gemäß § 8 BBergG, in einem bestimmten Feld, die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen.

### **Baubeschränkungsgebiet:**

Teile der Bewilligung sind Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG. Gemäß § 108 BBergG darf in Baubeschränkungsgebieten die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine dieser einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Bergamtes Stralsund erteilt werden.

### **Das Plangebiet des Ferienhausgebietes befindet sich im Bewilligungsfeld Zarrenthin.**

Das Bewilligungsfeld befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Bergamtes Stralsund, Frankendamm 17, in 18439 Stralsund. Es steht somit unter Bergaufsicht. Diese bewilligt der Peene Kies GmbH die Gewinnung des bergfreien Bodenschatzes Kiese und Kiessande nach Pkt. 9.23 der Verordnung über die Verleihung von Bergwerkseigentum vom 15.08.1990.

Im Zuge des Planungsfortschrittes wird zum gegebenen Zeitpunkt durch die Peene Kies GmbH ein Teilabschlussbetriebsplan für die berührten Flächen beim Bergamt in Stralsund eingereicht. Dies wird vor dem Billigungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, erfolgen.

**Die 2. Änderung des F-Planes berücksichtigt diesen Sachverhalt. Die Kennzeichnung der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Baubeschränkungsgebiet) wurde entsprechend der parallel erarbeiteten städtebaulichen Planung zum Bebauungsplanverfahren „Ferienpark Zarrenthin“ angepasst und verändert.**

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich in Eigentum/Besitz des Bergbaubetreibers und Projektiniciators und stehen grundsätzlich für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

## **12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen**

(§5(2) Nr.9a BauGB)

Es werden durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Ferienhausbereiches landwirtschaftlich genutzte Flächen berührt.

Da der Kiesabbau am Zarrentiner Kiessee in den letzten Jahren in Richtung Norden erfolgt ist, hat sich auch die Flächenbilanz der landwirtschaftlichen Nutzflächen in diesem Bereich bereits verringert. Die Änderung des F-Planes erfolgt größtenteils innerhalb der momentanen Flächen des Bergrechts, so dass nur landwirtschaftlich angrenzende Flächen bzw. zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb der Bergwerksberechtigung von der zukünftigen Flächenänderung berührt werden.

## **13. Waldflächen**

(§5(2) Nr.9b BauGB)

Waldflächen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **14. Landschaft und Umweltschutz**

(§5(2) Nr.10 und (4) BauGB)

### **Landschaftsräume**

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bentzin ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Bentzin.

Seit 2004 ist entsprechend § 13 BNatSchG parallel zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes die Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes erforderlich.

Von der Erarbeitung eines Teillandschaftsplanes kann jedoch nach dem Willen der Gemeinde dann abgesehen werden, wenn dieses sachlich nachvollziehbar begründet wird.

**Im vorliegenden Fall werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Umweltberichtes zum F - Plan umfassend behandelt.**

**Ergänzend wurde im Parallel – bzw. Abgleichungsverfahren die gleiche Problematik im Rahmen des B-Plan – Verfahrens „Ferienpark Zarrentin“ behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe (Umweltbericht, FFH – Vorprüfung, Grünordnungsplan, Eingriffs – Ausgleichsbilanz, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).**

**Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Belange des Teillandschaftsplanes damit umfassend abgearbeitet.**

**Ein zusätzlicher Planteil „Teillandschaftsplan“ würde keine ergänzenden Erkenntnisse liefern.**

**Aus diesem Grunde verzichtet die Gemeinde auf die zusätzliche Erarbeitung eines formalen Teillandschaftsplanes.**

Nordöstlich des Geltungsbereiches der geplanten Änderung des F-Planes befinden sich das FFH-Vorschlagsgebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen; Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“, das EU-Vogelschutzgebiet DE 2945-401 „Peenetal“, der Gebietsvorschlag SPA 10 „Peenetallandschaft und Teile der nordwestlichen Ueckermünder Heide mit Uecker und Randow“ sowie das geplante Naturschutzgebiet „Peenetal von Loitz bis Jarmen“.

Entsprechend § 35 BNatSchG i.V. m. § 34 sind Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Unter dem Begriff „Pläne“ im Sinne des § 10 Ziff. 12 BNatSchG versteht man Pläne und Entscheidungen in vorgelagerten Verfahren, die bei behördlichen Entscheidungen zu beachten oder zu berücksichtigen sind, soweit sie, einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Projekten, geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EU-Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Die benannten Schutzgebiete wurden in ihren zum Zeitpunkt der Bearbeitung aktuellen Fassungen in den Änderungsplan nachrichtlich eingearbeitet. (Übersichtsplan)

Für die vorliegende Planung wurde die Verträglichkeit im Umweltbericht (Pkt.18) nachgewiesen.

### **Alllastenverdächtige Flächen gem. Alllastenkataster**

Sollten Altablagerungen oder Alllastenverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung von Vorhaben zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) hat dies der Antragsteller auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Immissions- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Demmin anzuzeigen. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einzuhalten.

### **Immissionen**

Bei künftigen Baumaßnahmen und der weiterführenden Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 bzw. TA Lärm oder TA Luft zu beachten. Diese Richtwerte sind bereits bei den Planungen zu berücksichtigen. Bei der Planung von emissionserzeugenden Vorhaben ist die Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmschV) zu berücksichtigen. Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist.

Als relevante Lärmquelle, die auf die Änderungsfläche in Zarrenthin wirkt, ist momentan der Kiessandtagebau (Schwimmbagger und Aufbereitungsanlagen) anzunehmen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Im betreffenden Plangebiet (nördlicher Kieseebereich) ist der Abbau- und Aufbereitungsbetrieb wegen fehlendem Rohstoff eingestellt worden. Aufgrund dessen wird der vorliegende (Teil-)Abschlussbetriebsplan für den Planbereich beim Bergamt in Stralsund eingereicht.

Der Kiesabbau hat sich in den vergangenen Jahren vom nördlichen Kieseebereich (Planungsbereich) in den südlichen Bereich verlagert. Es findet somit in den Nahbereichen des zukünftigen Ferienhausgebietes wegen Rohstoffmangels kein Kiesabbau mehr statt. Diese Entwicklung ist in den vom Bergamt Stralsund genehmigten Hauptbetriebsplänen dokumentiert.

Mit dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 über Schutzabstände zwischen Gewerbe- und Wohngebieten, der auch in MV zur Beurteilung der Mindestabstände herangezogen werden kann, werden in der Abstandsliste (Anlage 1-4 zum Erlass) Abstandsklassen und Abstände je nach Betriebsart genannt. Es ist hier durch Vergleich der in der Planung vorgegebenen Abstände mit den in der Abstandsliste angegebenen Werten festzustellen, ob die für die in Frage kommenden Betriebsarten vorgesehenen Abstände eingehalten werden.

Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichen Gestein werden gem. der Anlage 1 des Abstandserlasses in die Abstandsklasse V eingeordnet. Der Mindestabstand zu schutzwürdigen Nutzungen wird hier mit 300 m angegeben.

Die Aufbereitungsanlagen des Kieswerkes Zarrenthin sind ca. 400 m von der südlichen Grenze des zukünftigen Ferienhausgebietes entfernt. Somit wird der Schutzabstand eingehalten. (Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG)

Die Erstellung einer SIP (Schallimmissionsprognose) wird grundsätzlich als nicht zielführend angesehen, da die Planung auf einen Zustand in der Zukunft abstellt und die SIP eine Momentaufnahme darstellt. Es wird an dieser Stelle auf die sich anschließende verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) verwiesen. Im Zuge der zukünftigen Aufstellung eines Bebauungsplanes kann zum Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Orientierungswerte eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet erarbeitet werden, sofern erforderlich.

Am südwestlichen Ortsrand von Zarrenthin befindet sich eine Milchviehanlage mit knapp 1000 Tieren sowie daran angeschlossen zwei Biogasanlagen, von welchen eine noch im Bau ist.

Die Gemeinde Bentzin hat sich mit den genannten Anlagen und den davon ggf. ausgehenden Emissionen im Planverfahren auseinandergesetzt.

Das geplante Sondergebiet für den Ferienpark befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m von den vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen.

Zur Beurteilung des notwendigen Schutzabstandes wurde die immissionsschutzrechtliche Regelung für Rinderanlagen des Freistaates Sachsen, (Herausgeber: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Stand März 2008) und der Abstandserlass des Landes Brandenburg (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 49 vom 06. Juli 1995) sowie der Abstandserlass des Landes NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007) herangezogen.

Gemäß der immissionsschutzrechtlichen Regelung für Rinderanlagen bedarf es für Anlagen mit ca. 1000 Rindern (entspricht 1200 Großvieheinheiten) eines Abstandes von ca. 350 m bis zur schutzwürdigen Wohnbebauung. Dieser Abstand wird durch die Planung eingehalten.

Im Abstandserlass Brandenburg werden Anlagen zum Halten von Rindern in die Abstandsklasse IV mit einem Abstand von 500 m eingestuft. Auch dieser Schutzabstand wird eingehalten.

Für Biogasanlagen (Nr. 1.4 Einordnung nach 4. BImSchV) nennt der Abstandserlass NRW einen Abstand von 300 m. Auch dieser Schutzabstand wird eingehalten.

Die Gemeinde kommt im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung zu dem Ergebnis, dass ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG bereits auf der F-Plan Ebene durch den vorhandenen Abstand (Luft und Schall) zwischen den Nutzungen gewährleistet werden kann.

Vertiefende Untersuchungen könnten, soweit erforderlich, in der nachfolgenden, konkretisierenden Bauleitplanung (B-Plan) erfolgen.

## **15. Denkmalschutz**

(§5(4) BauGB)

### **Naturdenkmale im Planbereich:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Demmin, sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Änderungsbereiches keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG vorhanden sind.

### **Bodendenkmale im Planbereich:**

Das ehemals im nördlichen Abbaugebiet gelegene Hügelgrab wurde 2005/2006 durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege in enger Zusammenarbeit mit der Peene Kies GmbH geborgen und östlich des Kieselbaches rekonstruiert und neu aufgebaut. Die archäologischen Voruntersuchungen im Nordfeld wurden Anfang des Jahres 2002 mit der Übergabe der Abschlussberichte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege beendet. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf archäologisch relevante Befunde.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 04.08.2008 wurde ein Bodendenkmal sowie eine Bodendenkmalverdachtsfläche im Plangebiet bekannt. Diese wurden im F-Plan nachrichtlich vermerkt.

Eine Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs.5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S.12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **Baudenkmale im Planbereich:**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine Baudenkmäler von der Änderung des Flächennutzungsplanes berührt.

## **16. Flächenbilanz**

Der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung der Gemeinde Bentzin liegt in der Stärkung und der Sicherung der Siedlungs- und Erholungsfunktionen der Gemeinde. Dazu sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbaugelände für die Erholung mit der vorgesehenen Zweckbestimmung als Ferienhausgebiet ausgewiesen worden.

Für die neu festgesetzten Flächen des Erholungsgebietes und für die grünordnerischen Ausgleichsflächen werden zukünftig nicht mehr bergbaulich benötigte Abbauflächen genutzt. Weiterhin werden landwirtschaftliche Randflächen durch die zukünftigen beabsichtigten Planungen in Anspruch genommen und genutzt. Dadurch wird sich die frei nutzbare landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde minimieren. Diese Reduzierungen ergeben sich durch die Festsetzung von Sondergebietsflächen und von

Ausgleichs- und Grünflächen auf den landwirtschaftlichen Flächen für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Erhöhung der Flächenanteile ergibt sich bei Gewässer (Kiessee), Grünland, Straßen und bei den Sonderbauflächen.

## 17. Ablauf des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin hat auf ihrer Sitzung am 26.04.2007 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2(1)2 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt. Mit Datum vom 10.07.2007 liegt die Stellungnahme des Landkreises Demmin zur Planungsanzeige vor. Es wurden Hinweise zum weiteren Planvorhaben gegeben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Am 22.08.07 fand im Amt für Raumordnung in Neubrandenburg eine Projektvorstellung statt und es wurde die zukünftige raumbedeutsame Nachnutzung des Areals erörtert. Die positive Stellungnahme der Raumordnung für die Sondergebietsnutzung liegt seit dem 20.09.07 vor.

Am 26.09.2007 wurde die Vorentwurfsfassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentzin vorgestellt und erörtert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte für die Sondergebietsnutzung ab Mai 2008.

Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden berücksichtigt:  
Landkreis Demmin; LUNG; Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege;  
Zweckverband – Peenetal – Landschaft; StAUN Neubrandenburg; T.COM;  
Landesamt für innere Verwaltung.

Am 18.09.08 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung für die Sondergebietsnutzung durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu einer relevanten Änderung der Planung führten.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördeninformation hat die Gemeindevertretung Bentzin am 18. September 2008 eine unabhängige, getrennte Verfahrensführung wie folgt:

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentzin
- 1 A Teiländerungsbereich Ferienpark Zarrenthin
- 1 B Teiländerungsbereich gemischte Baufläche Zarrenthin unter Beachtung der Reduzierung einer Wohnbaufläche in Zemmin (Fläche C)

beschlossen.

**Mit Beschluss der Gemeinde vom 03.03.09 wurde aus dem Teiländerungsbereich 1 A „Ferienpark Zarrenthin“ die 2. Änderung.**

Am 05.05.2009 wurde die Entwurfsplanung der Gemeinde Bentzin vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung, dem Umweltbericht und den Informationen zur Offenlage erfolgt ab der 21.KW 2009.

Die öffentliche Auslegung der Planung findet in der Zeit vom 18.05.2009 bis 01.07.2009 statt. Einsprüche wurden ..... (nicht) geltend gemacht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Bürger und der TÖB im Rahmen der Offenlage wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am ..... die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des F-Planes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am .....wurde der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des F-Planes gefasst und die beigelegte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Es wird die Genehmigung der 2. Änderung des F-Planes bei der Oberen Verwaltungsbehörde beantragt und diese nach der Bestätigung durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Bentzin, den .....

H. G i e r m a n n  
Der Bürgermeister

## 18. Umweltbericht

siehe Anlage.

## 19. Quellen

Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte  
Regionaler Planungsverband

Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte,  
LAUN, Landesamt für Umwelt und Natur Meckl.- Vorpommern

Geologische Karten von Mecklenburg-Vorpommern,  
Übersichtskarte: Böden, Oberfläche, Geol. Sehenswürdigkeiten

Informationen aus der Gemeinde Bentzin

Angaben des Amtes Jarmen-Tutow

Ortsbesichtigungen Sommer+Herbst 2007

Rechtskräftige Planfassung des F-Planes von 2001,  
erstellt von:

KER Projekt-service GmbH,  
Architektur- und Ingenieurbüro  
PF 400101  
17022 Neubrandenburg

Topografische Karten des Landesvermessungsamtes  
Mecklenburg-Vorpommern als Plangrundlage im M 1:10.000

Karten: N-33-75-B-a-1, N-33-75-B-a-2, N-33-75-B-a-3  
N-33-75-B-a-4, N-33-75-B-c-1, N-33-75-B-c-2  
N-33-75-A-b-2, N-33-75-A-b-4, N-33-75-A-d-2

<b>18. Umweltbericht Zarrenthin nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur 2. Änderung des F – Planes der Gemeinde Bentzin für den Ferienpark Zarrenthin“</b>
---

18.1 Einleitung / Vorbemerkungen	2
18.1.1 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes einschließlich des Bedarfs an Grund und Boden der geplanten Änderungen	2
18.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	3
18.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:	4
18.2.1 Bestandsaufnahme:	4
18.2.1.1 Flora, Fauna und biologische Vielfalt	4
18.2.1.2 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen	6
18.2.1.3 Landschaftsbild	7
18.2.1.4 Geologie und Boden	7
18.2.1.5 Wasser und Gewässer	7
18.2.1.6 Klima	8
18.2.1.7 Kultur – und Sachgüter	9
18.2.1.8 Emissionen und Immissionen	9
18.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	9
18.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
18.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
18.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind	12
18.3 Zusätzliche Angaben:	12
18.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	12
18.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	12
18.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	13
Quellenverzeichnis	14

## 18.1 Einleitung / Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes vom Dezember 2001 / Januar 2002 rechtskräftig.

Aufgrund von Änderungen der Zielvorstellungen der Gemeinde ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Seit dem Jahre 2004 wird im neuen § 2 (4) BauGB definiert, wie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Die Umweltprüfung dient seitdem als integratives Trägerverfahren, in dem alle für die Bauleitplanung relevanten Umweltbelange abgearbeitet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB).

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen dieses Umweltberichtes umfassend behandelt.

Ergänzend wurde im Parallel – bzw. Abgleichungsverfahren die gleiche Problematik im Rahmen des B-Plan – Verfahrens behandelt, mit der erforderlichen größeren Tiefenschärfe (Umweltbericht, FFH – Vorprüfung, Grünordnungsplan, Eingriffs – Ausgleichsbilanz).

Das B-Plan-Verfahren wurde bis zur Phase Entwurf durchgeführt, es ruht jedoch derzeit.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden mit diesem Umweltbericht insgesamt auch die Belange eines Teillandschaftsplanes umfassend abgearbeitet.

Ein zusätzlicher Planteil „Teillandschaftsplan“ würde keine ergänzenden Erkenntnisse liefern.

Aus diesem Grunde verzichtet die Gemeinde auf die zusätzliche Erarbeitung eines formalen Teillandschaftsplanes.

### 18.1.1 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes einschließlich des Bedarfs an Grund und Boden der geplanten Änderungen

Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

**Ferienpark Zarrenthin:** Am Nordufer des Zarrenthiner Kiessees wird auf einer Fläche von ca. 27ha ein Sondergebiet Ferienhausbebauung zuzüglich der erforderlichen Infrastruktur, erforderlicher Pflanzungen und weiterer Ausgleichsmaßnahmen, geplant.

Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Verknüpfung der Freiräume mit den Ferienhausgrundstücken und den touristisch attraktiven Landschaftsräumen sowie mit den in der Gemeinde bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen, wie z.B. der Mitnutzung der östlich am Kiessee gelegenen Badestelle. Demzufolge wird im Ferienhausgebiet selber keine neue Badestelle entstehen.

Aktive Freizeiteinrichtungen, wie zentrale Minigolfanlagen, Sport- und Bolzplätze, Lagerfeuerplätze oder Veranstaltungsplätze werden konzeptionell nicht vorgesehen. Diese Strukturen sind eher typisch für **Freizeitparkanlagen**.

**Das Konzept, das an dem Standort in Zarrenthin touristisch verfolgt werden soll, richtet sich an den ruhigen Urlauber, der die Nähe zur Natur und Ruhe sucht.**

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Biotop – und Nutzungstypen werden nachfolgend untersucht und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes wird ermittelt.

Um für den ausgewiesenen Plangeltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan als **Sondergebiet Erholung** gem. §10 BauNVO mit der **Zweckbestimmung Ferienhausgebiet** ausgewiesen.

Als Flächen für den ökologischen Ausgleich sind innerhalb des ausgewiesenen Gebietes Gehölzpflanzungen, extensiv gepflegte Grasflächen auf hügeligen Aufschüttungen und eine

Flachwasserzone festzusetzen. Der erforderliche ökologische Ausgleich für den Eingriff wurde in der Phase „Entwurf“ des erarbeiteten Bebauungsplanes innerhalb des Eingriffsgebietes nachgewiesen. Bei einer eventuellen Änderung des Bebauungsplanes ist der Ausgleich erneut nachzuweisen.

### **18.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

#### **Landes – und regionalplanerische Ziele:**

Auf Grund seiner bergrechtlichen Nutzung ist der Planungsstandort im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte derzeit als „Vorranggebiet für Rohstoffsicherung“ dargestellt (RROP MS, Teil II, Pkt. 6.3, Tabelle 18).

Laut Programmsatz 6.3.3(1) des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt eine geordnete Nachfolgenutzung von ausgebeuteten Lagerstätten im landesplanerischen Interesse.

Mit dem Ersten Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg – Vorpommern sind der Gemeinde Bentzin im Bereich des Peenetales Vorbehaltsfunktionen für Tourismus zu geordnet. Das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sieht vor, diese Funktion durch die Zuweisung eines Tourismusentwicklungsraumes weiter zu untersetzen. Insofern bestehen für die Gemeinde Bentzin gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Tourismusangeboten.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm liegt der Planungsstandort selbst außerhalb ausgewiesener Vorrang – bzw. Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege, wird aber randlich zum Teil von hochwertig ausgestatteten Naturräumen berührt, die als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt sind. (RROP MS, Teil II, Pkt. 4.4 (2)).

#### **Fakultativer Rahmenbetriebsplan der Kiessandlagerstätte Zarrenthin der Peene Kies GmbH:**

Der Rahmenbetriebsplan aus dem Jahre 2002 sah ursprünglich nach Beendigung der Baggerarbeiten die Begrünung der Uferbereiche vor, vorzugsweise mittels Sukzession.

Auf dieser Grundlage waren Eingriff und Ausgleich ausgeglichen.

Die Idee zum „Ferienpark Zarrenthin“ entstand erst zu einem späteren Zeitpunkt: Am 26. 04. 07 beschloss die Gemeindevertretung die Aufstellung des B – Planes für den Ferienpark Zarrenthin. Aufgrund der Nichtübereinstimmung der geplanten Flächennutzung erwies es sich als erforderlich, den F – Plan gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren den neuen Planungszielen der Gemeinde Bentzin anzupassen.

Mit der Erarbeitung eines Teilabschlussplanes zur Beendigung der Bergaufsicht und der Berücksichtigung des Planungswillens der Gemeinde Bentzin im neuen Raumentwicklungskonzept wird das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Antrag auf Entlassung aus dem Bergrecht für das Sondergebiet wird mit der Erstellung des Abschlussbetriebsplanes durch den Betreiber Peene Kies GmbH im Mai 2009 an das Bergamt Stralsund gestellt.

#### **Schutzgebiete:**

Das dem Eingriffsgebiet unmittelbar benachbarte Peenetal ist ein hochsensibler Naturraum und als solcher 3fach geschützt: LSG, FFH – Gebiet und SPA – Vogelschutzgebiet. Als 4. Schutzkategorie wurde ein NSG – Rechtssetzungsverfahren in die Wege geleitet, welches in der Zwischenzeit abgeschlossen ist. Das NSG „Peenetal von Salem“ bis Jarmen ist rechtskräftig.

### **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal“**

Zitat § 23 LNatSchG: „In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und des § 5 dieses Gesetzes sowie nach Maßgabe der nach Absatz 1 zu erlassenden Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten können.“

Das Vorhaben liegt außerhalb des o. g. Landschaftsschutzgebietes. Handlungen, die den Charakter des Gebietes innerhalb seiner Grenzen verändern, müssen im Rahmen der Planung des Ferienparkes ausgeschlossen werden. Das bedeutet:

- zu errichtende Gebäude dürfen nicht höher geplant werden, als das die Anlage umgebende Grün; nach außen hin (zu den Landseiten) muß das Grün visuell dominieren.
- Die Anlage muß den Charakter von ruhiger Erholung haben. Lärmintensive Nutzungen werden ausgeschlossen.

### **FFH – Vorschlagsgebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen; Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ (11 112ha)**

Die Grenze des Gebietes (Kohärentes europäisches Schutzgebietsnetz „Natura 2000“) ist in der Nähe des Planungsvorhabens nahezu identisch mit der Grenze des LSG „Unteres Peenetal“. Somit besteht auch hier die unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem Eingriffsgebiet und Vorschlagsgebiet.

Der Einfluß des Sondergebietes Ferienpark auf das FFH – Vorschlagsgebiet wurde im Rahmen einer speziellen FFH – Voruntersuchung gesondert untersucht.

### **Gebietsvorschlag SPA 10 „Peenetallandschaft und Teile der nordwestlichen Ueckermünder Heide mit Uecker und Randow“ (Siehe Plan 2 FFH – Voruntersuchung)**

(EU - Vogelschutzgebiet DE 2045-401)

Grenzziehung entspricht vor Ort nahezu der des LSG.

Der Einfluß des Sondergebietes Ferienpark auf das FFH – Vorschlagsgebiet wurde im Rahmen einer speziellen FFH – Voruntersuchung gesondert untersucht.

### **NSG „Peenetal von Salem bis Jarmen“ (Siehe Plan Nr. 1)**

Das NSG dient der dauerhaften Sicherung und Entwicklung eines großflächigen und vollständigen Ausschnittes eines hervorragend erhaltenen typischen Flusstalmoores im Norddeutschen Tiefland.

Zitat LNatG M-V § 22 (2): *In Naturschutzgebieten sind alle Handlungen nach Maßgabe der gemäß Abs. 1 zu erlassenen Rechtsordnung verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können.*

Ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, wird im Folgenden näher untersucht.

## **18.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:**

### **18.2.1 Bestandsaufnahme:**

#### **18.2.1.1 Flora, Fauna und biologische Vielfalt**

**Flora im Eingriffsgebiet:** Bergwerksfeld (Rohboden) in einem frühen Sukzessionsstadium, umgeben von ca. 4m hohen Erdwällen, bestanden mit Ruderalflora. Darüber hinaus werden auch Teilflächen der Feldflur (z. Zt. Maisacker) in das Eingriffsgebiet mit einbezogen. Eine Strauchhecke (geschütztes Biotop) entlang des Zugangsweges wird ebenfalls in die Planung mit einbezogen.

#### **Flora im benachbarten Peenegebiet:**

Es handelt sich um ein sehr strukturreiches Mosaik aus offenen und bewaldeten Durchströmungs – und Überflutungsmooren, aus Torfstichen, Quellwäldern, Feuchtwiesen und Seggenrieden. Am Hang zur Grundmoräne stehen Erlen – Eschen – Wälder mit eingestreuten Eichen, Ulmen und Traubenkirschen. An den Talhängen reiche Laubwälder und kleinflächige

Trockenstandorte. Es handelt sich um ein Flusstalmoor, in welchem das Renaturierungsziel – die Wiedervernässung – bereits Realität geworden ist. Weil das Gebiet vernässt und darum kaum betretbar ist, kann eine Beeinträchtigung der vielfältigen Flora des Gebietes ausgeschlossen werden.

#### **Fauna im Eingriffsgebiet:**

Im Gebiet des Kiessees wurde der **Flussregenpfeifer** als Brutvogel nachgewiesen.

Im südlichen Teil des Kiessees wurde die **Flusseeeschwalbe** als Brutvogel nachgewiesen. Diese beiden Arten betreffen jedoch weniger das Gelände des Ferienparkes, sondern mehr das des derzeitigen Kiesabbaues.

**Feldflur:** Das Eingriffsgebiet liegt in der Vogelzugzone A, d. h. in einem stark frequentierten Durchzugs – und Rastgebiet. Zur Zugzeit fallen besonders die Schwärme der nordischen Gänse und die der Kiebitze auf. Allerdings zählt das eigentliche Eingriffsgebiet nach dem Kriterium „Landschaftlicher Freiraum“ zur Stufe 1 – gering – kleiner als 600ha. Diese relative Kleinflächigkeit und das damit verbundene randliche Störpotential schränkt auch den Wert der Eingriffsfläche für die Vogelrast deutlich ein.

Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten der Fauna sind jedoch erforderlich und werden geplant.

#### **Fauna im benachbarten Schutzgebiet:**

Hier kommt ein großer Teil der in M-V heimischen Fauna vor. Diese ist durch den Bau des Ferienparkes nicht direkt betroffen, wohl aber indirekt:

Es werden sich mehr Menschen als bisher zu Spaziergängen auf den Wegen des Schutzgebietes aufhalten. Das stellt eine indirekte Beeinträchtigung dar, weil der Mensch von zahlreichen Wild – und Vogelarten als Störfaktor wahrgenommen wird und so für Unruhe sorgt. Die Störungen werden sich jedoch auf die unmittelbare Umgebung von wenigen vorhandenen Wegen beschränken, da das übrige Gelände vernässt und kaum betretbar ist. So kann man davon ausgehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Fauna im benachbarten Peenetal erfolgt.

#### **Fauna auf dem Kiessee:**

Der Kiessee, als „Naturfernes Abgrabungsgewässer“ (Biotoptyp MV 5.6.6) entstanden, wird zunehmend von Wasservögeln besucht.

Der Fischadler wurde als Nahrungsgast schon am Zarrenthiner Kiessee beobachtet.

Man kann mit Sicherheit annehmen, dass mehrere Entenarten sowie Haubentaucher, Blässralen und weitere Arten das Wasser des Kiessees gelegentlich besuchen und z. T. auch hier brüten. In dem Maße wie sich eine Schilfzone und ein Gelegegürtel bilden, wächst auch das Angebot an Brutplätzen und Rückzugsmöglichkeiten für die Wasser – und Uferbewohner. Es besteht ein Ausgleichserfordernis (hier: Flachwasserzone mit Sukzession), weil der Lebensraum für Wasservögel am Nordufer künftig eingeschränkt sein wird.

#### **Biologische Vielfalt:**

Bei dem Peenetalmoor handelt es sich um das größte deutsche Flusstalmoor. Es besteht aus einem sehr strukturreichen Mosaik aus offenen und bewaldeten Durchströmungs – und Überflutungsmooren, aus Torfstichen, Quellwäldern, Feuchtwiesen und Seggenrieden. An den Talhängen finden wir reiche Laubwälder und kleinflächige Trockenstandorte. Es hat sich in dieser geologischen Form und mit der vorzufindenden reichen Ausstattung an Pflanzen und Tieren in rund 12 Jahrtausenden seit der letzten Eiszeit gebildet.

Oberhalb des im Landschaftsprofil deutlich erkennbaren Peeneeinschnittes, auf der weiten, flachen Ebene der Grundmoräne, legte der Mensch spätestens im Mittelalter seine Felder an und schuf so das heutige Bild der Kulturlandschaft mit nach und nach immer größer werdenden, strukturarmen Ackerflächen.

Die Nutzung der Peeneniederung erfolgte in früherer Zeit fast ausschließlich extensiv als Viehweide. Erst Anfang des 19. Jahrhunderts wurden die Peenewiesen intensiver genutzt, als Heuwiesen im Zusammenhang mit der sich entwickelnden Technik der Melioration, der Entwässerung. Diese wurde ungefähr 200 Jahre lang, in immer intensiverer Form, betrieben und führte dazu, dass der entwässerte und somit ausgetrocknete Torfkörper zusammensackte, so dass das Pumpen immer intensiver betrieben werden musste, bis es unwirtschaftlich wurde.

Nach 1990 wurde die Entwässerung und damit die Wiesennutzung aufgegeben und die Peeneniederung nahezu flächendeckend renaturiert. Die Natur ergreift wieder nahezu uneingeschränkt Besitz von der Landschaft und wird das Bild der Peeneniederung so auf natürliche Art entwickeln und wandeln.

Im Zeitmaß der Menschheitsgeschichte erscheinen die knapp 200 Jahre Wiesennutzung rückblickend nur als eine Episode.

Die vergleichsweise „wilde“ Peeneniederung mit ihren Nebentälern einerseits und die kultivierte Ackerlandschaft andererseits bilden nicht nur einen reizvollen Kontrast. Sie ergänzen einander auch, was besonders augenfällig wird, wenn die großen Vogelschwärme, z. B. Nordische Gänse oder Kiebitze, während der Zugzeit im Peenetal rasten und auf den benachbarten Feldern äsen.

Die Fläche, welche der Kiessee einnimmt, war vor einem Jahrhundert noch flache, strukturarme Ackerfläche. Auch die Kiesförderung ist nur eine Episode in der Zeitgeschichte. Mit dem Kiessee ist also in unmittelbarer Nachbarschaft des einzigartigen Lebensraumes Peenetal ein völlig neues, andersartiges Biotop entstanden. Es ergänzt das Angebot an Lebens – und Nahrungsraum besonders für Wasser und Ufer bewohnende Vögel.

#### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:**

Als Ergänzung zum Umweltbericht wurde ein spezieller Fachbeitrag erarbeitet, welcher dem F-Plan als Anlage beigelegt ist.

#### **18.2.1.2 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen**

Der Baggersee Zarrenthin mit seinem klaren Wasser ist regional bereits als Badegewässer bekannt und beliebt.

Sein Erholungspotential wird durch die Planung des Ferienparks stärker als bisher genutzt, ohne dass es für die bisherigen Nutzer zu Einschränkungen kommt.

Weil der Ferienpark als ein Ort ruhiger Erholung geplant wird, kann Lärm als Störfaktor für die Bewohner der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

#### **Wege:**

Der Weg von Zarrenthin zum Nordufer und zur Peeneniederung ist zur Zeit durch das Bergwerksfeld unterbrochen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Sondergebietes Erholung wird er wieder begehbar.

Das im Zusammenhang mit der Realisierung des Sondergebietes geplante Wegenetz wird auch für die Bewohner der umliegenden Orte eine Verbesserung der Lebensqualität darstellen.

Der Bau und Betrieb des Ferienparks wird überdies Einfluß haben auf das Ende der Kiesförderung am See, denn Erholung und Kiesförderung lassen sich auf Dauer nicht vereinbaren.

#### **Kaufkraft und Arbeitsplätze:**

Durch den Bau und die Betreibung des Ferienparks werden in der Region Arbeitsplätze geschaffen und Kaufkraft gebunden. Der Ferienpark wird keine eigene Versorgungseinrichtung haben, so dass die vorhandenen Kaufeinrichtungen in der näheren Umgebung davon profitieren werden.

#### **Verkehrsaufkommen:**

Die Einfahrt zum Ferienpark erfolgt über die Bundesstraße 110 und die Kreisstrasse 24 aus der Ortslage Zarrenthin heraus. Das Verkehrsaufkommen im Ort erhöht sich um folgende Größenordnungen:

- 2 Stellflächen / Ferienhaus ca. 150 Pkw
  - Verkehrsaufkommen durch Besucher ca. 64 Pkw
- sowie den Liefer – und Serviceverkehr.

Noch deutlich stärker wird das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit sein.

Das neue Verkehrsaufkommen macht den Ausbau des Abbiegeknotens in Zarrenthin erforderlich.

### 18.2.1.3 Einfluß des Ferienparkes auf das Landschaftsbild:

Nachdem die Stadt Loitz 1930 die Rittergüter Zarrenthin und Leussin aufgekauft hat, wurden diese durch Anlage zahlreicher Neusiedlergehöfte zu Straßendörfern entwickelt. Die baulichen Strukturen des Ortes entwickelten sich hauptsächlich entlang der Verkehrsachsen und sind größtenteils durch kleinteilige Einfamilien – oder Doppelhausstrukturen mit verschiedenen Dachkonstruktionen gekennzeichnet.

Die hier vorhandene flache Landschaft der Grundmoräne hat natürlicherweise bzw. in Verbindung mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung durchaus eine gewisse Eintönigkeit. Das ändert sich schlagartig im Bereich von Flüssen und Bächen. Laut Landesweiter Landschaftsanalyse wird z. B. das Landschaftsbild des Peenetales sehr hoch bewertet (4), während die Ackerlandschaft um Zarrenthin, Leussin und Bentzin einschließlich des (noch im Kiesabbau befindlichen) Kiesees bezeichnenderweise überhaupt keine Wertung erhalten hat.

Die Qualität des Landschaftsbildes wird sich mit dem Ende der Kiesförderung und der Rekultivierung des Kiesees ganz wesentlich verbessern, sowohl mit als auch ohne Ferienpark. Anders als bei Naturschutzbelangen sind Gebäude in der Landschaft bei der Bewertung des Landschaftsbildes nicht von vornherein als negativ zu bewerten. Die Bebauung des Ferienparkes stellt eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Durch Eingrünung der Gesamtanlage nach außen hin sowie weitere Ausgleichspflanzungen werden die „Rückseiten“ der Feriensiedlung unsichtbar, sie erscheinen im Landschaftsbild wie ein Gehölz.

Im Zusammenhang mit dem Ende der Kiesförderung wird die Landschaft sehr attraktiv und der Druck von Bauwilligen auf das Seeumland wird zunehmen. Da ist es von Vorteil, wenn nicht sogar unverzichtbar, dass rechtzeitig durch eine maßvolle Planung der Entwicklungsrahmen festgelegt wird.

### 18.2.1.4 Geologie und Boden

Das Plangebiet am Baggersee liegt momentan noch in einem Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung (Kiesabbau). Hier haben sich Schmelzwässer des vorrückenden Inlandeises vor ca. 20 000 Jahren tief in die ältere Grundmoräne eingeschnitten und Sande sowie Kiessande in der Rinne abgelagert. Der nachfolgende Gletscher des Mecklenburger Vorstoßes hat dieses Gebiet überfahren und nach seinem Niedertauen die Grundmoräne zurückgelassen.

Der Ferienpark ist am nordwestlichen Rand der Lagerstätte geplant, dort, wo die Mächtigkeit des Kieskörpers sich deutlich verringert und eine Nutzung nicht mehr wirtschaftlich ist.

Die vorhandenen Böden der Grundmoräne im Plangebiet, sofern noch nicht durch den Kiesabbau beeinflusst, besitzen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit „mittel“ bis „hoch“ eingestuft.

### 18.2.1.5 Wasser / Gewässer

Laut Planungsentwurf besteht die Absicht, im Planungsgebiet Wasserflächen festzusetzen, die mit dem Zarrenthiner Kiesesee verbunden sind. Mit der Festsetzung o. g. Wasserflächen wird die Herstellung eines Gewässers im Sinne des § 31 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz planungsrechtlich vorbereitet. Es ist im Rahmen des nachfolgenden B-Plan – Verfahrens zu prüfen, ob ein gesondertes Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG erforderlich wird.

Laut Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) § 19 „dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100m ...“ nicht errichtet werden.

Das gilt jedoch nach § 19 Abs. 2 nicht für „*bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes... errichtet... werden...*“

Das Umweltamt Demmin erteilte am 16. 12. 2008 mit dem Plangenehmigungsbescheid Nr. PF 52008/08/08 die Genehmigung für den entsprechenden Ausbau des Teilbereiches des Zarrenthiner Kiesees zum Zwecke der Errichtung einer Ferienparkanlage.

Gemäß § 23 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG ist das Befahren des Sees...nur mit kleinen Fahrzeugen ohne Motorkraft zulässig. Andere Nutzungen mit Wasserfahrzeugen sind genehmigungsbedürftig bzw. werden ausgeschlossen.

Der Zarrentliner Kiessee ist ein Klarwassersee und als solcher prädestiniert zum Baden und Tauchen.

Das Plangebiet weist im Mittel eine Geländehöhe von ca. 9 – 10m HN auf. Grundwasser steht bei etwa 8m an, das heißt etwa 1 – 2m unter Gelände.

Periodische Wasserstandsschwankungen im Kiessee sind vorhanden.

Hochwasserschutz ist nicht erforderlich (Zum Vergleich Wasserstand Peene: 0,1HN; HW 100: +0.86HN!).

Zwischen dem Zarrentiner Baggersee und der Peeneniederung besteht keine hydrologische Verbindung, (Barriere aus Geschiebemergel).

Lt. Regionalem Raumordnungsprogramm liegt das Eingriffsgebiet zum Teil in einem „Vorranggebiet Trinkwassersicherung“.

Nach Aussage des Umweltamtes des Landkreises Demmin wurde ein Antrag auf Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen an die untere Wasserbehörde des Landkreises gestellt. Für die Gemeinde Bentzin liegen die neuen Trinkwasserschutzzonen im Entwurf vor.

Danach liegt die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bentzin östlich des Eingriffsgebietes und wird durch die Planung nicht berührt. Der Abstand zum Eingriffsgebiet beträgt bei der größten Annäherung mehr als 250m.

Außerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser mittels eines B – Planes zulässig.

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Ferienhausgebiet ist durch das zuständige Versorgungsunternehmen abzusichern.

Abwasser: Die Gemeinde Bentzin ist Mitglied im Wasser – und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow. Das Vorhaben „Ferienpark“ unterliegt somit dem Anschluss – und Benutzerzwang. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist somit gewährleistet.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind 3 Optionen zu prüfen:

- A. Erweiterung der Kläranlage Zarrenthin
- B. Überpumpen des Abwassers in die Kläranlage Jarmen
- C. Errichtung einer eigenen Kläranlage

#### **18.2.1.6 Klima**

Das Klima in Mecklenburg – Vorpommern ist durch den Übergang vom maritimen Einfluß im Küstenbereich zum kontinental gemäßigten Klima im Binnenland geprägt.

Angaben für das Peenegebiet zwischen Anklam und Demmin:

- Mittlerer Jahresniederschlag: > 500 – 550mm (zum Vergleich: Boizenburg/Elbe: > 650mm)
- Mittlere Dauer der Vegetationsperiode: 220 – 223,5 Tage (z. V.: Boizenburg/Elbe: > 227 Tage)
- Sonnenstunden / Jahr: 1000 – 1025 (z. V. Boitzenburg/Elbe: 950 – 975)
- Hauptwindrichtungen: West/Südwest bzw. Ost.

#### **18.2.1.7 Kultur – und Sachgüter**

Durch die Planung betroffene Kultur – und Sachgüter beschränken sich auf die Kategorie „Bodendenkmäler“.

Ein ehemals im nördlichen Abbaugelände gelegene Hügelgrab wurde 2005 / 2006 durch das Landesamt für Kultur – und Denkmalpflege in enger Zusammenarbeit mit der Peene Kies GmbH geborgen und östlich des Baggersees rekonstruiert und neu aufgebaut.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 04.08. 2008 sind ein Bodendenkmal sowie eine Bodendenkmalverdachtsfläche im Plangebiet bekannt.

Das Bodendenkmal liegt im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes. Seine Lage kann im Rahmen der Planung nicht nur erhalten, sondern darüber hinaus auch bewusst sichtbar

gemacht werden. Die Verdachtsfläche liegt in der Nordwestecke des Planungsgebietes. Sie kann zum größten Teil als Grünfläche festgesetzt und somit erhalten werden. Im Falle einer Nutzungsänderung bzw. Bebauung von Teilbereichen ist durch den Investor eine Genehmigung gemäß § 7 DSchGM-V zu beantragen.

#### **18.2.1.8 Emissionen und Immissionen**

Als relevante Lärmquelle, die auf die Änderungsfläche in Zarrenthin wirkt, ist momentan der Kiessandtagebau (Schwimmbagger und Aufbereitungsanlagen) anzunehmen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Im betreffenden Planungsgebiet (nördlicher Kieseebereich) ist der Abbau- und Aufbereitungsbetrieb wegen fehlendem Rohstoff eingestellt worden. Der Kiessandabbau hat sich in den vergangenen Jahren vom nördlichen Kieseebereich (Planungsbereich) in den südlichen Bereich verlagert. Es findet somit in den Nahbereichen des künftigen Ferienhausgebietes wegen Rohstoffmangel kein Kiesabbau mehr statt. Diese Entwicklung ist in den vom Bergamt Stralsund genehmigten Hauptbetriebsplänen dokumentiert.

Im Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 über Schutzabstände zwischen Gewerbe- und Wohngebieten, der auch in MV zur Beurteilung der Mindestabstände herangezogen werden kann, werden in der Abstandsliste (Anlage 1 – 4 zum Erlass) Abstandsklassen und Abstände je nach Betriebsart genannt.

Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem Gestein werden gem. der Anlage 1 des Abstandserlasses in die Abstandsklasse V eingeordnet. Der Mindestabstand zu schutzwürdigen Nutzungen wird hier mit 300m angegeben.

Die Aufbereitungsanlagen des Kieswerkes Zarrenthin sind ca. 400m von der südlichen Grenze des zukünftigen Ferienhausgebietes entfernt. Somit wird der erforderliche Schutzabstand eingehalten.

Siehe auch Begründung zum F – Plan.

Milchviehanlage und 2 Biogasanlagen:

Am südwestlichen Ortsrand von Zarrenthin befindet sich eine Milchviehanlage mit knapp 1000 Tieren sowie daran angeschlossen zwei Biogasanlagen, von welchen eine noch im Bau ist.

Hier ist zunächst festzustellen, dass eine Milchviehanlage deutlich mehr Emissionen freisetzt, als eine Biogasanlage, deren Gaskreislauf im laufenden Betrieb nach außen hermetisch abgeschlossen ist. Deshalb wird im Folgenden nur die Milchviehanlage näher betrachtet.

Durch Luftsachverständige wird in diesem Fall die immissionsrechtliche Regelung für Rinderanlagen des Freistaates Sachsen herangezogen. Diese verlangt einen Abstand einer Anlage mit 1000 Rindern zur Wohnbebauung von ca. 330m.

Weiterhin kann auf den Abstandserlass des Landes Brandenburg zurückgegriffen werden. Hier wird der erforderliche Abstand mit 500m angegeben.

Der reale Abstand zum geplanten Ferienpark beträgt ca. 600m und liegt damit in beiden Fällen über dem geforderten Mindestabstand.

Somit ist eine Beeinträchtigung des Ferienparkes durch Emissionen dieser Anlage unwahrscheinlich, zumal (als subjektiver Faktor) das Dorf Zarrenthin zwischen dieser landwirtschaftlichen Anlage und der geplanten Ferienanlage liegt.

#### **18.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Bereich des Nordufers entsteht ein Feriendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 27ha einschließlich der Pflanzungs- und Ausgleichflächen.

Das bedeutet, dass das Ufer auf einer Länge von 550m locker von eingeschossigen, architektonisch stilvollen Ferienhäusern geprägt wird. Der Eindruck der Bebauung wird gemildert und gelockert durch Begrünung mit Bäumen und Sträuchern. Zu den drei Landseiten ist das Ferienhausgebiet einzugrünen, d. h. zumindest im Sommerhalbjahr dominiert das Grün.

##### **Bezüglich der Schutzgebiete:**

Das Vorhaben befindet sich in mittelbarer Nachbarschaft der Schutzgebiete Landschaftsschutzgebiet „Unteres Peenetal“, FFH – Vorschlagsgebiet DE 2045-302, und EU - Vogelschutzgebiet DE 2045-401 (Hier identisch mit SPA – Gebiet).

Dazu kommt das NSG „Peenetal von Salem bis Jarmen“.

Die Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt. Wohl aber indirekt, weil ihr Areal als attraktiver Landschaftsraum künftig von etwa soviel mehr Erholungssuchenden aufgesucht werden, wie sich künftig im Feriendorf aufhalten.

Dem Entdeckerdrang der künftigen Besucher sind jedoch enge Grenzen gesetzt:

- A. Der größte Teil ist durch die Wiedervernässung unbetretbar geworden und so vor Störungen geschützt.
- B. Eine zusätzliche Schutzfunktion stellt der Status des NSG dar, denn. „In Naturschutzgebieten sind alle Handlungen...verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können.“ (Zitat LNatG M-V § 22) Dazu zählt auch das Verlassen der Wege.

Entsprechend der Situation vor Ort ist innerhalb des Schutzgebietes für Spaziergänger nur der Weg unterhalb des Hangwaldes in Richtung Leussin begehbar.

In den „Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg – Vorpommern“ Anlage 5 ist nachzulesen:

Keine Projekte sind folgende Maßnahmen: Innerhalb und außerhalb von Natura 2000 – Gebieten, sofern sie nicht im Einzelfall einer Anzeige oder Genehmigung bedürfen:

1. „Betreten der Flur...zum Zwecke der Erholung gemäß § 56 BNatSchG, § 40 LNatSchG...“

**Es handelt sich also beim Betreten der Flur auf bestehenden Wegen um kein „Projekt“ und somit auch nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.**

#### **Bezüglich der Fauna im Eingriffsgebiet:**

Bedingt durch vielfältige Anpflanzungen, insbesondere von Bäumen und Hecken werden Brut – und Lebensmöglichkeiten für zahlreiche Singvögel zusätzlich entstehen. Dagegen sind die Wasservögel auf dem See und auch die Uferbewohner unter den Vögeln künftig einem stärkeren Druck als bisher ausgesetzt. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Bezüglich der Flora im Eingriffsgebiet:**

Die Rahmen – und Ausgleichspflanzungen werden überwiegend aus standortgerechten und überwiegend autochthonen Arten bestehen.

Eine zu schaffende Flachwasserzone bietet die Möglichkeit einer natürlichen Sukzession. Ziel: Schilfbiotop.

Auf den Hügeln im Bereich der Ausgleichsfläche besteht die Möglichkeit, dass sich Florenelemente der Trockenrasen ansiedeln.

Eine positive Entwicklung der Flora insbesondere bezüglich der natürlichen Entwicklung wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen initiiert.

#### **Bezüglich der biologischen Vielfalt:**

Das Kontrastprogramm der Landschaftsformen: Wildnis – Kulturlandschaft bleibt erhalten, wird aber durch die Komponente „Erholung“ ergänzt.

#### **Bezüglich von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen:**

Überwiegend positive Effekte im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung der Region.

Das Verkehrsaufkommen wird sich in verträglichem Maße leicht erhöhen.

#### **Bezüglich des Landschaftsbildes:**

Bereicherung des Landschaftsbildes durch eine im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzende, maßvolle, ausgewogene Bebauung, durch gestaltete Bodenerhebungen und auch durch die rahmenden und ergänzenden Pflanzungen.

#### **Bezüglich von Geologie und Boden:**

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 wird auf den Baugrundstücken insgesamt eine Bodenfläche von ca. 2,94 ha versiegelt, zuzüglich ca. 2,17 ha Verkehrserschließung (zum Teil

halbversiegelt). Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die schnurgeraden, das Fördergelände umgebenden Erdwälle werden verschwinden zu Gunsten von ausgewogen geformten Hügeln.

#### **Bezüglich von Wasser und Gewässer:**

Die hohe Wasserqualität des Kieselsee erfährt durch die spezielle Art der Bebauung eine intensivere Nutzung und höhere Wertschätzung als bisher. Die Erhaltung der hohen Wasserqualität liegt im Eigeninteresse dieser Nutzung und wird gewährleistet durch Vermeidung von Einträgen. Als weitere Maßnahme wird gezielter Fischbesatz empfohlen: Reduzierung des Weißfischbestandes durch erhöhten Raubfischanteil.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ordnungsgemäß.

#### **Bezüglich von Haus – und Sperrmüllentsorgung:**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Demmin. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist somit gewährleistet.

#### **Bezüglich des Klimas:**

Kein nachweisbarer Einfluss

#### **Bezüglich von Kultur – und Sachgütern:**

Ein Bodendenkmal und eine Bodendenkmalverdachtsfläche befinden sich innerhalb des Planungsgebietes. Es ist jedoch problemlos möglich, in der Phase der Bebauungsplanung das Bodendenkmal und auch einen großen Teil der Verdachtsfläche als Grünflächen festzusetzen und so von Bebauung freizuhalten.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

#### **Bezüglich von Emissionen und Immissionen:**

Vom Ferienhausgebiet selbst gehen keine relevanten störenden Emissionen und Immissionen aus.

Äußere Emissionsquellen: Abstand der Kiesförderung von der Ferienanlage ist deutlich größer als die lt. Abstandserlaß NRW geforderten 300m. Darüber hinaus ist das Ende der Kiesförderung im See absehbar.

Milchviehanlage / Biogasanlage: Die Gemeinde kommt im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung zu dem Ergebnis, dass ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG bereits auf der F-Plan – Ebene durch den vorhandenen Abstand (Luft und Schall) zwischen den Nutzungen gewährleistet werden kann.

Vertiefende Untersuchungen könnten, soweit erforderlich, in der nachfolgenden, konkretisierenden Bauleitplanung (Phase B-Plan) erfolgen.

### **18.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach Beendigung der Kiesförderung bleibt ein technisch hergestellter Klarwassersee zurück. Seine Ufer würden sich sukzessive mit Kraut – und Gehölzflora begrünen und so nach und nach das Aussehen eines natürlichen Sees annehmen. Das im Peenegebiet vorhandene, leistungsfähige Potential der Flora und Fauna würde die Uferzonen in kurzer Zeit flächig und nahezu ohne Unterbrechung besiedeln. (Am Ostufer zeigt sich bereits weitgehend das Bild einer solchen Sukzession.)

Der Kieselsee würde entsprechend den Vorgaben der Wiedernutzbarmachungskonzeption des Betriebsrahmenplanes renaturiert werden.

Die **Flora** könnte sich am ehemaligen Baggersee weitgehend störungsarm entwickeln. Die **Fauna** jedoch, insbesondere die störungsempfindlichen Arten (Biber, Fischotter, Greif – und Watvögel) würden hier auch ohne Feriendorf kein störungsarmes Rückzugsgebiet vorfinden, da der Baggersee mit seinem klaren Wasser und seinen sandigen Ufern in jedem Falle sehr

attraktiv ist für Badegäste. Der Druck der Erholungssuchenden ist bereits jetzt so stark, dass selbst in (noch) verbotenen Uferabschnitten gebadet wird.

Nach der Wiederurbarmachungskonzeption vom August 2002 wären die Ufer durchweg „besucherfreundlich“, allseitig begehbar.

Eine in Teilbereichen ungeordnete Nutzung als Badensee wäre die Folge.

Während die Tiere an den Torfstichen in der Peeneniederung im Wesentlichen nur durch Angler gestört werden, käme am Baggersee das Störpotential der Badegäste hinzu.

Dieses würde sich – trotz einer deutlichen Konzentration im Strandbad am Ostufer – relativ gleichmäßig um den See herum verteilen. Besonders im Frühsommer würde dies zu Störungen des Brutgeschäfts, insbesondere bei Bodenbrütern führen.

Dennoch wären die Störungen der Natur durch den Menschen am Kiessee ohne Ferienpark insgesamt gesehen geringer als mit Ferienpark.

#### **18.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **Bezüglich der Schutzgebiete:**

Im Feriendorf sollte eine Tafel aufgestellt werden mit zweckdienlichen Hinweisen zum Naturschutz, insbesondere zum Wert und zur Artenvielfalt des 4fachen Schutzgebietes, um die Besucher und Bewohner des Ferienparkes für die Belange des Naturschutzes zu sensibilisieren. Darüber hinaus hält der Betreiber engen Kontakt zur UNB und zu örtlichen Naturschützern.

Im Naturschutzgebiet ist das Verlassen der Wege nicht gestattet, darauf muss mit Nachdruck hingewiesen werden.

Durch das Anbieten geführter Wanderungen sollte das Verständnis für den Naturschutz gefördert werden.

Die Möglichkeit, an geeigneter Stelle einen Beobachtungsstand zu errichten, sollte in Zusammenarbeit mit der UNB und örtlich tätigen Naturschützern geprüft werden.

##### **Bezüglich der Fauna im Eingriffsgebiet und am See:**

Die Pflanzungen im Gebiet dienen gleichermaßen der ästhetischen Aufwertung wie dem Vogelschutz. Speziell für den Vogelschutz sind in Randbereichen Hecken aus autochthonen Gehölzen anzupflanzen.

Nachteilig aus Sicht des Naturschutzes ist die relativ hohe Konzentration an Erholungssuchenden, auch über die Badesaison hinaus, die sich aus dem Bau und dem Bewohnen der Ferienhäuser ergibt. Besonders Arten mit hoher Fluchtdistanz werden das unmittelbare Umland der Ferienhaussiedlung meiden. Das betrifft z. B. See – und Fischadler, Zugvögel wie Gänse – und Entenarten, Weihen sowie weitere Greifvögel und auch Limikolen (Schnepfenvögel).

Die Seefläche wird häufiger als heute belebt sein durch Boote, Surfer und Schwimmer, was sich nachteilig auf die Tierwelt auswirkt.

Als wirksame Kompensation ist die Schaffung einer für Menschen unbegehbaren und unbefahrbaren Flachwasserzone als Lebens – und Rückzugsraum für scheue Wasserbewohner vorzusehen. Größe: ca. 7.600m<sup>2</sup>.

Somit wäre eine Fläche für den Naturschutz gesichert und wenigstens ein Teilbereich als Rückzugsgebiet weitgehend störungsfrei. Die Fläche sollte gekennzeichnet und einsehbar sein, um so dem Naturschutz eine größere Akzeptanz zu verschaffen.

Diese Fläche dient auch gleichermaßen als störungsarme Aufenthaltszone für **Lurche und Kriechtiere**.

Zum Schutz der **Insektenfauna** ist eine insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen.

#### **18.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

Eine alternative Planung zu der vorliegenden kommt derzeit nicht in Betracht.

### 18.3 Zusätzliche Angaben:

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

Bezüglich der Schutzgebiete FFH und SPA wurden die Gebietscharakterisierung und die Schutzerfordernisse vom LUNG angefordert und ausgewertet. Frau Dr. Lippert (LUNG) wies darauf hin, dass die Gebietsbeschreibung für das SPA 10 noch nicht endbearbeitet ist und noch Veränderungen unterliegen wird (30. 10. 07).

Zum Naturschutzgebiet „Peenetal von Salem bis Jarmen“ lagen dem Bearbeiter außer der geplanten Grenzziehung nur die Angaben der landesweiten Landschaftsanalyse von 1997, aber keine weiter führenden Erläuterungen speziell zum NSG vor. Da es aber nahezu deckungsgleich mit dem FFH – Gebiet und dem SPA – Gebiet ist, welche in einem Vorprüfungsverfahren einer näheren Betrachtung unterzogen werden, und aus eigener Anschauung wird klar, dass es sich um einen hochsensiblen und äußerst wertvollen Naturraum handelt.

#### 18.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Flächennutzungsplanung als „theoretische“ Planung wirkt sich noch nicht auf die Umwelt aus. Überwachung von Auswirkungen („Monitoring“) setzt erst ein mit der Umsetzung einer konkreten Bebauungsplanung.

#### 18.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Durch die Planung des Ferienparkes wird kein sensibler Naturraum in Anspruch genommen, sondern eine noch in Nutzung befindliche Bergbaufläche mit einem teilweise bereits zu Erholungszwecken genutzten Tagebausee. Das bedeutet zunächst: Keine erhebliche Beeinträchtigung eines hochwertigen Naturraumes.

Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes mit dem Peenetal ein hochsensibler und 4fach geschützter Naturraum.

Dieser Naturraum wird nicht direkt beeinträchtigt, wohl aber indirekt, denn mit dem Bau des Ferienparkes steigt die Anzahl mobiler Urlauber im Gebiet. Und man kann davon ausgehen, dass die meisten von ihnen ihre Zeit nicht ausschließlich im Ferienpark verbringen werden, sondern auch dem außergewöhnlichen Naturraum Peenetal einen Besuch abstatten.

#### **Diese mögliche Beeinträchtigung durch mobile Menschen erscheint bei näherer Betrachtung als einziger wirklicher Konflikt zwischen Ferienpark und Naturraum.**

Durch die Wiedervernässung des Peenetales aber ist ein Betreten des Gebietes nur sehr eingeschränkt möglich. So wird sich die Störung des Naturraumes in sehr engen Grenzen halten, zumal im Naturschutzgebiet (und um ein solches handelt es sich) das Verlassen der Wege ohnehin nicht gestattet ist.

Das Betreten der Flur zum Zwecke der Erholung gemäß § 56 BNatSchG und § 40 LNatG gilt jedoch nicht als „Projekt“ und ist nicht genehmigungspflichtig.

#### **Es handelt sich also beim Betreten der Flur auf bestehenden Wegen um kein „Projekt“ und somit auch nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.**

Weil es sich aber bei der Peeneniederung um ein außergewöhnlich wertvolles und sensibles Gebiet handelt, muß der Betreiber dem Rechnung tragen und die Urlauber in geeigneter Form über den Naturraum informieren mit dem Ziel einer hohen Akzeptanz für den notwendigen Schutz des Gebietes.

**Eingriff / Ausgleich:** Es sind ca. 29% der Eingriffsfläche als Grün – und Ausgleichsfläche vorzusehen. Die Gestaltung dieser Flächen erfolgt naturnah als z. T hügeliges Extensivgrünland, als standortgerechte Baum – und Strauchpflanzungen bzw. als Flachwasser – Schilfzone.

Die Voraussetzungen für eine 100%ige Ausgleichsbilanz sind damit gegeben, diese sind im Rahmen des nachfolgenden B-Plan – Verfahrens detailliert nachzuweisen.

**Im Zusammenhang mit dem sich abzeichnenden Ende der Kiesförderung am See wird die Landschaft sehr attraktiv und der Druck von Bauwilligen auf das Seeumland wird zunehmen. Da ist es von Vorteil, wenn nicht sogar unverzichtbar, dass rechtzeitig durch eine maßvolle Planung der Entwicklungsrahmen festgelegt wird. Diesen Anspruch erfüllt das hier vorliegende Verfahren.**

Neubrandenburg, am	11. 1. 08
Überarbeitet am	11. 4. 08
Überarbeitet am	23. 3. 09
ergänzt (Hinw. H. Kross)	09. 4. 09

gez. H. Krebber  
Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

#### **Quellenverzeichnis:**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte: Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ferienpark Zarrenthin“ der Gemeinde Bentzin, Landkreis Demmin

Fakultativer Rahmenbetriebsplan der Kiessandlagerstätte Zarrenthin der Peene Kies GmbH

Landesweite Landschaftsanalyse 1997

Hinweise zur Eingriffsregelung: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3

Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998 / Heft 1

Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V)

Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte Stand 1998

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bentzin, Ort Zarrenthin, Vorentwurf Stand Oktober 2007 Architekten und Stadtplaner Stutz & Winter, Schwerin

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentzin, Bearbeitungsstand: 16. Oktober 2007 Architekten und Stadtplaner Stutz & Winter, Schwerin

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2006

Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg – Vorpommern – Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 16. Juli 2002, zuletzt geändert am 31. August 2004 (Amtsblatt für M-V 2005 S. 95)

