

Gemeinde Bentzin

Bebauungsplan Nr. 7
„Wohngebiet am Lindenweg in Zarrenthin“

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung
Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	11
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Umweltprüfung	14
6.4	Verkehrskonzept	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8.	INFRASTRUKTUR	17
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	17
8.2	Gewässer	18
8.3	Telekommunikation	18
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5	Brandschutz	18
9.	DENKMALSCHUTZ	20
9.1	Baudenkmale	20
9.2	Bodendenkmale	20

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Bentzin befindet ca. sechs Kilometer westlich von der Stadt Jarmen. Zur Gemeinde zählen die Ortsteile Bentzin, Alt Plestlin, Neu Plestlin, Leussin, Zarrenthin und Zemmin. Im Ortsteil Zarrenthin ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet geplant. Als Wohnstandort weist das Umfeld durch die Nähe zum Kiessee eine besondere hohe Qualität auf.

Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Bentzin ist es, der Nachfrage an hochwertigen Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Somit kann der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegengewirkt werden.

Konkrete Investitionsabsichten für den im Süden des Ortsteils Zarrenthin befindlichen Planungsraum zielen darauf ab, sieben Wohnbaugrundstücke zu erschließen. Dazu ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO geplant.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren weniger als 10.000 m². Es handelt sich um eine Fläche, die an eine bereits bestehende Bebauung anschließt.

Der Planungsraum ist sehr anthropogen beeinflusst. Zudem befindet sich unweit des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch den industriellen Kiesabbau geprägte Fläche. Der Planungsraum ist geprägt als Grünlandfläche und wird regelmäßig gemäht.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Vorliegend handelt es sich ebenfalls nicht um ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 der Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden oder den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Bentzin in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2019

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 750 dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha. Er erstreckt sich im Süden des Ortsteils Zarrenthin der Gemeinde Bentzin. Innerhalb des Planungsraums liegen Teilflächen des Flurstücks (tlw.) 29/6 sowie das Flurstück 29/7 der Flur 5 in der Gemarkung Zarrenthin-Leussin.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Bentzin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPlG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)** vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie

Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP M-V 4.2 (1) und (2) (Z)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind entgegen der Einschätzung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nicht mehr als 7 Wohnbauplätze für Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken um die 1.200 m² geplant. Die entsprechenden Parzellierungsvorschläge beinhaltet der Planentwurf des Bebauungsplans bereits.

Der in der Stellungnahme angesprochene Eigenbedarf lässt sich allein aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sehr gut dokumentieren. Alle Grundstücke sind bereits verkauft oder verbindlich reserviert, ohne dass für diesen Bebauungsplan eine Vermarktung stattgefunden hat.

Gleiches gilt für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 8. Hier ergeben sich insgesamt 11 Baugrundstücke. Fünf der 11 Grundstücke sind trotz der fehlenden Rechtskraft der Satzung bereits verkauft bzw. reserviert.

Die mit den Bebauungsplänen Nr. 7 und 8 verfolgte Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Bentzin deckt also im Sinne des Ziels 4.2 (2) LEP 2016 den Eigenbedarf. Eine Beeinflussung der Wohnbauflächenentwicklung des Grundzentrums Jarmen lässt sich aufgrund der geringen Anzahl der Wohnbauplätze auch in Kumulation mit dem benachbarten Bebauungsplan nicht herleiten.

Die im Vergleich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans geänderte städtebauliche Konzeption ist grundlegend mit der bisherigen gemeindlichen Entwicklung zu begründen. Ein tatsächliche Nutzungsmischung der geplanten Wohnnutzungen mit nicht wesentlich störende Gewerbe im Sinne eines „ländlichen Wohnens mit Bewirtschaftung von Hof und Garten, Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerb“ hat sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht eingestellt und auch zukünftig spricht die fehlende Nachfrage für gewerbliche oder landwirtschaftliche Ansiedlungen eher für eine städtebauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Stadt Jarmen, gelegen unweit vom Planungsraum, wird als Grundzentrum ausgewiesen.

Zentrale Orte sind Konzentrationsorte der Siedlungsentwicklung. (**Grundsatz 3.2 [1] RREP MS**).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (**Ziel 4.1 [3] RREP MS**)

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. (**Ziel 4.1 [5] RREP MS**)

Laut den Festlegungskarten des LEP M-V und des RREP MS ist der Planungsraum als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und im RREP MS als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. (**3.1.4 [1] RREP MS**)

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. (**3.1.3 [1] RREP MS**)

In Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. (**3.1.3 (3) RREP MS**)

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes im Ortsteil Zarrenthin erfüllt die o.g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die Nachfrage bei der Gemeinde Bentzin zurückzuführen. Darüber bindet der Planungsraum nördlich an eine Siedlungsstruktur an.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Gemeinde formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht der Gemeinde im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dar.

Die im Vergleich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans geänderte städtebauliche Konzeption ist grundlegend mit der bisherigen gemeindlichen Entwicklung zu begründen. Ein tatsächliche Nutzungsmischung der geplanten Wohnnutzungen mit nicht wesentlich störende Gewerbe im Sinne eines „ländlichen Wohnens mit Bewirtschaftung von Hof und Garten, Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerb“ hat sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht eingestellt und auch zukünftig spricht die fehlende Nachfrage für gewerbliche oder landwirtschaftliche Ansiedlungen eher für eine städtebauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung.

Im Wege der verfahrensfreien Berichtigung erfolgt deshalb die Anpassung der Darstellungen an die mit dem Bebauungsplan verfolgte neue Zielstellung des Wohnens (Wohnbaufläche).

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet am Lindenweg in Zarrenthin“ befindet sich im Ortsteil Zarrenthin, südöstlich der Gemeinde Bentzin. Die Stadt Jarmen befindet sich unweit nordwestlich des Planungsraums.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße VG 101. Diese führt direkt zur B 110.



Abbildung 1: Blick ausgehend von der Kreisstraße VG 101 auf den Planungsraum in Richtung Südosten (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg)

Die Vorhabenfläche schließt unmittelbar an das südlich vorhandene Wohngebiet der dörflich gestalteten Ortslage Zarrenthin an. Die Stadt Jarmen befindet sich ca. 2 km vom Planungsraum entfernt. Parallel zum Geltungsbereich verläuft westlich eine Baumreihe aus Linden. Östlich des Planungsraums befindet sich der Zarrenthiner Kiessee, welcher in den 60er Jahren durch den industriellen Kiesabbau entstand. Nördlich sowie östlich wurde entlang des Geltungsbereichs ein Schutzwall aufgeschüttet, welcher begrünt ist.

Der Planungsraum selbst wird derzeit regelmäßig gemäht und stellt eine vegetationsarme Graslandschaft dar.

Insgesamt ist das Gelände als homogen und eben zu beschreiben. Es sind kaum Reliefunterschiede zu verzeichnen.

Nationale und Europäische Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen.

Im Gebiet befindet sich das Wasserschutzgebiet III Bentzin.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die geplante Bebauung schließt an die gewachsene Ortslage an. Somit wird der Siedlungskörper abgerundet. Die vorhandene Wohnnutzung der Ortslage Zarrenthin wird unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen erweitert. Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete vorgibt.

Im unmittelbaren Einzugsbereich prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Im Hinblick auf die Erhaltung eines typisch ländlichen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Gemeinde Bentzin, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

So sollen zweigeschossige Einzelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m zulässig sein.

Flächenbilanz:

festgesetzte Fläche des reinen Wohngebietes: 8.849 m²

festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

mögliche Versiegelung laut GRZ: 3.097 m²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,35 sind innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Fläche von 8.849 m² maximal 3.097 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Dadurch wird die in § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen unterschritten.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. *Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
2. *Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt.*
3. *Die Firsthöhe wird auf 9,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Vorliegend soll ausschließlich die mögliche Dachneigung von 2° bis 52° geregelt werden.

6.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung ist auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des dadurch vorherrschenden artenarmen Vegetationsbestandes nicht zu befürchten.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend sind also keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.5 Verkehr

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist gegenwärtig über die Kreisstraße VG 101, Lindenweg, geplant. Demnach wird je Grundstück ei-

ne separate Einfahrt hergestellt. Dies lehnt sich an die südlich liegende Wohnbebauung an.

Mit der Lage der geplanten Wohngrundstücke an der Kreisstraße VG 101 ergeben sich für die Anlage von Grundstückszufahrten auf die Kreisstraße folgende Anforderungen:

Die Zufahrten sind mittig zwischen den vorhandenen Bäumen anzuordnen.

Die Anbindung an die Kreisstraße hat in gebundener Form (Pflasterung, Schwarzdecke, Beton etc.) zu erfolgen und ist bis an den befestigten Straßenkörper zu führen. Die entstehende Fuge zwischen der Zufahrt und der Straße ist fachgerecht anzugleichen. Es darf keine Veränderung am Straßenkörper vorgenommen werden.

Die Größe der Zufahrten wird im öffentlichen Bauraum auf eine max. Breite von 5,00 m festgesetzt.

Das Oberflächenwasser der zu errichtenden Zufahrten darf nicht auf die Straße geleitet werden.

Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Sichtdreiecke der Zufahrten sind nicht durch Bepflanzung von Sträuchern über 60 cm zu verbauen.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich grenzt mittelbar - nordöstlich der Kreisstraße VG 101 - an gewerblich genutzte Grundstücke, für die bergrechtliche Zulassungen zur Gewinnung und Aufbereitung von grundeigenen Bodenschätzen (Kies-sande) existieren. Dies ist einerseits ein fakultativer Rahmenbetriebsplan und zum anderen ein Hauptbetriebsplan Gewinnung mit einem Zulassungszeitraum bis zum 31.12.2023 bzw. 31.03.2020 mit der Option einer Verlängerung der Zulassung.

Für die geplanten Wohnnutzungen wird mit der durch das Bergamt am 28.01.2021 getroffenen, ergänzenden Zulassungsentscheidung sichergestellt, dass auch bei Aufrechterhaltung der bergrechtlich zulässigen Gewinnung, Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Im Vernehmen mit Gemeinde und Bergamt weißt der Bergbauberechtigungsinhaber die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte von 50 dB(A) für den Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr sowie 35 dB(A) im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr in den jeweiligen Hauptbetriebsplänen nach. Die vorgenannten Grenzwerte entsprechen den empfohlenen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet.

Mögliche immissionsrechtliche Konflikte, die durch das Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen an immissionsträchtige Bergbautätigkeiten entstehen könnten, sind somit sicher auszuschließen.

8. Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Entlang der Kreisstraße verlaufen im Übergang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Strom- und Gasversorgungsleitungen der E.ON e.dis AG. Die Lage dieser Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

In Zarrenthin am Lindenweg befinden sich Wasser- und Abwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow.

Die Kapazität der vorhandenen Kläranlage in Bentzin ist für den Anschluss weiterer Grundstücke nicht ausreichend. Der Wasser- und Abwasserzweckverband plant die Erweiterung der Anlage. Mit der Fertigstellung ist aber erst im Jahr 2021 zu rechnen.

Anschlusspunkte für die Wasserversorgung ist die vorhandene Trinkwasserleitung PE 110. Die Löschwassermenge von 48 m³/h kann nicht über das öffentliche Netz bereitgestellt werden.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Von den Dach- und auf den Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Ist eine Versickerung des Regenwassers schadlos gegen Anlieger nicht möglich, muss das Regenwasser fachgerecht abgeleitet werden.

Falls der Einbau von Erdsondenanlagen (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Bentzin der Schutzzone III.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald umgehend zu informieren.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserentnahme erfolgt vorliegend aus dem nahe liegenden Kiessee. Hierzu werden eine entsprechende Zufahrt mit Entnahmestelle sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgehalten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Der Geltungsbereich überlagert sich jedoch mit der 100 m Pufferzone eines roten Bodendenkmals. Betroffen ist die archäologische Fundstätte Zarrenthin Leussin, Fundplatz Nr. 8.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12ff. zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemeinde Bentzin 15.02.2021

J. G. G. G.

