

**Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13  
"Wohnen in Zemmin"  
der Gemeinde Bentzin**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**



Copyright © GAIA M-V

Bentzin, d. 17.06.2024

*G. G. nüch*  
Gawrich  
Bürgermeisterin



Auf der Grundlage des im Rahmen der Satzungsgebung durchgeführten Beteiligungs- und Abwägungsverfahrens wurde die zusammenfassende Erklärung gefertigt.

## **1. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderenweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

## **2. Anlass der Planaufstellung; Ziele der Planung:**

Zur Verbesserung des Angebotes an Flächen für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Bentzin wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Zemmin“ beschlossen. In Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten konnte ein entsprechender Flächenbedarf nachgewiesen werden. Gerade ländliche Gemeinden sind vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung darauf angewiesen, sich lediglich im Rahmen des Eigenbedarfes zu entwickeln. Große Baugebiete sind damit mit raumordnerischen Zielen nicht vereinbar und es ist städtebaulich nur sinnvoll, (in geringem Umfang) Baulandkapazitäten dort zu schaffen, wo auch ein Vermarktungswille der Eigentümer besteht.

Bei der Auswahl der 2 Teilfläche war zudem entscheidend, dass diese arrondierend gelegen sind, über eine verkehrliche Anbindung verfügen und medienseitig bereits erschlossen sind bzw. mit geringem Aufwand erschlossen werden können.

## **3. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen:**

### **3.1. Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin vom 25.04.2024 wurde das satzungsgebende Verfahren des B-Planes Nr. 13 begonnen. Dem Aufstellungsbeschluss voraus gegangen waren Befragungen der örtlichen Grundstückseigentümer, wer vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung in der Ortslage Zemmin Interesse an einer Baulandentwicklung hat. Daraufhin haben lediglich 2 Grundstückseigentümer ihr tatsächliches Interesse bekundet.

### **3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Veröffentlichung im Internet sowie durch Offenlegung im Amt Jarmen-Tutow in der Zeit vom 26.07.2024 bis zum 27.08.2024 statt. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken formuliert.

**3.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Schon vor Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 15.03.2024 im Auftrag der Gemeinde die Beteiligung der Behörden incl. Raumordnungsbehörde, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende umweltbezogene Hinweise formuliert:

Folgende Umweltbelange wurden vorgetragen:

- Der Landkreis Vorpommern Greifswald verwies
  - a) auf das Fehlen von Bodendenkmalen im Plangebiet;
  - b) auf das Fehlen von Baudenkmälern im Plangebiet;
  - c) auf das Fehlen von geschützten Gebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen nach Naturschutzrecht im Umfeld des Plangebietes;
  - d) auf die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Rahmen der notwendigen Umweltpflege;
  - e) auf die Lage außerhalb von Oberflächengewässern sowie außerhalb von Trinkwasserschutzzonen;
  - f) auf die Anforderungen an den Bodenschutz;
  - g) im Hinblick auf das Schutzgut Luft, dass hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG einzuhalten sind.
- Das Forstamt Poggendorf verwies
  - a) auf das Fehlen von Wald.
- Das StALU Mecklenburgische Seenplatte verwies
  - b) darauf, dass sich in einer Entfernung von 570 m nördlich des Vorhabengebietes die Schweineanlage der Josef Kühling GbR als genehmigungsbedürftige Anlage nach Nr. 7.1.7.1. (G,E) und 9.36 (V) des Anhangs 1 der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchV des Immissionsschutzes sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft, deren Vollzug in der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Seenplatte liegt.
- Das StALU Vorpommern verwies
  - a) auf die fehlende Relevanz der Planung im Hinblick auf durch das StALU zu vertretende Belange des Naturschutzes, des Wassers und des Bodens;

- Das Straßenbauamt Neustrelitz verwies
  - a) auf die Nähe der L 127 und die sich daraus möglicherweise ergebenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage.

### **3.4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 03.03.2025 bis zum 04.04.2025 durch Veröffentlichung im Internet und ergänzend durch Auslegung im Amt Jarmen-Tutow während der bekannt gemachten Dienstzeiten stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung für den am 19.12.2024 durch die Gemeindevorstellung gebilligten Planentwurf ist am 21.02.2025 durch Veröffentlichung im Jarmener Informationsblatt sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage am 28.02.2025 erfolgt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht.

### **3.5. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel mit der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Anschreiben erfolgte am 28.02.2025.

In Ergänzung der Planungsunterlagen zum Vorentwurf und damit zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB enthielt dieses Planwerk nunmehr im Umweltbericht auch Ausführungen zum Artenschutz sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Durch den Fachbereich Naturschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurden zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zum Gehölzschutz im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Hinweise, Anregungen und Bedenken formuliert. Insofern ist davon auszugehen, dass die kommunale Planung die fachlichen Belange der unteren Naturschutzbehörde in ausreichender Form berücksichtigt. Auch darüber hinaus wurden seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken formuliert, die zu einer Änderung des Planwerkes geführt haben.

### **3.6. Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren zusammen mit den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB statt. Seitens der Nachbargemeinden wurden im Verfahren jedoch keine Anregungen, Hinweise, Bedenken vorgebracht.

### **3.7. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Anders als Belange des Artenschutzes können auch sonstige Umweltbelange der Abwägung zugeführt werden.

Im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.05.2025 wurden alle eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der vorherigen Verfahrensbeteiligung in die Abwägung eingestellt.

Es ist festzustellen, dass allen Hinweisen, Anregungen und Bedenken entsprochen wurden. Defizite ergeben sich hier nicht.

### **3.8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentzin hat zusammen mit der Abwägung am 22.05.2025 den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" gefasst.

Dabei war festzustellen, dass alle im Verfahren vorgebrachten Belange behandelt und berücksichtigt worden sind.

### **3.9. Genehmigung**

Der B-Plan Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentzin entwickelt. Insofern bedurfte er keiner Genehmigung.

### **3.10. Inkrafttreten**

Das Inkrafttreten der Satzung des B-Planes Nr. 13 ist ortsüblich durch Veröffentlichung im "Jarmener Informationsblatt" am 20.06.2025 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes erfolgte am 25.06.2025 unter [https://daten.verwaltungsportal.de/dateien//publicizing/8/7/3/9/4/Bekanntmachung\\_Satzungsbeschluss\\_B-Plan\\_Nr. 13\\_Woh.pdf](https://daten.verwaltungsportal.de/dateien//publicizing/8/7/3/9/4/Bekanntmachung_Satzungsbeschluss_B-Plan_Nr. 13_Woh.pdf).

Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten. Jedermann kann die in Kraft getretene Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB einschließlich der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung ab diesem Tage im Bauamt des Amtes Jarmen-Tutow, Dr.-Georg-Kohnert, 17126 Jarmen während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Ebenfalls kann die Satzung ab diesem Zeitpunkt unter folgendem Link:

<https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=bplan&id=13d29236-49bc-11ef-a85e-fb083b756317>

eingesehen werden.

## **4. Umweltbezogene Informationen**

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung als gesonderter Anhang,
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Die im Einzelnen eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen und können ab dem Tag der Bekanntmachung der Satzung von jedem interessierten Bürger eingesehen werden.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

- 5.1. Im satzungsgebenden Verfahren konnte das Erfordernis der Planung zur Deckung des gemeindlichen Bedarfes an Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Damit ist die Planung (Ausweisung eines Wohngebietes) inhaltlich ohne Alternative.
- 5.2. Auch im Hinblick auf den Standort war die Planung ohne Alternative. Neben Flächenverfügbarkeit waren Anforderungen wie
  - a) Arrondierung des Bestandes,
  - b) verkehrliche Erschließung gegeben;
  - c) medienseitige Erschließung gegeben oder realisierbar;
  - d) Brandschutz gesichert oder realisierbarinsbesondere an diesem Standort umzusetzen.