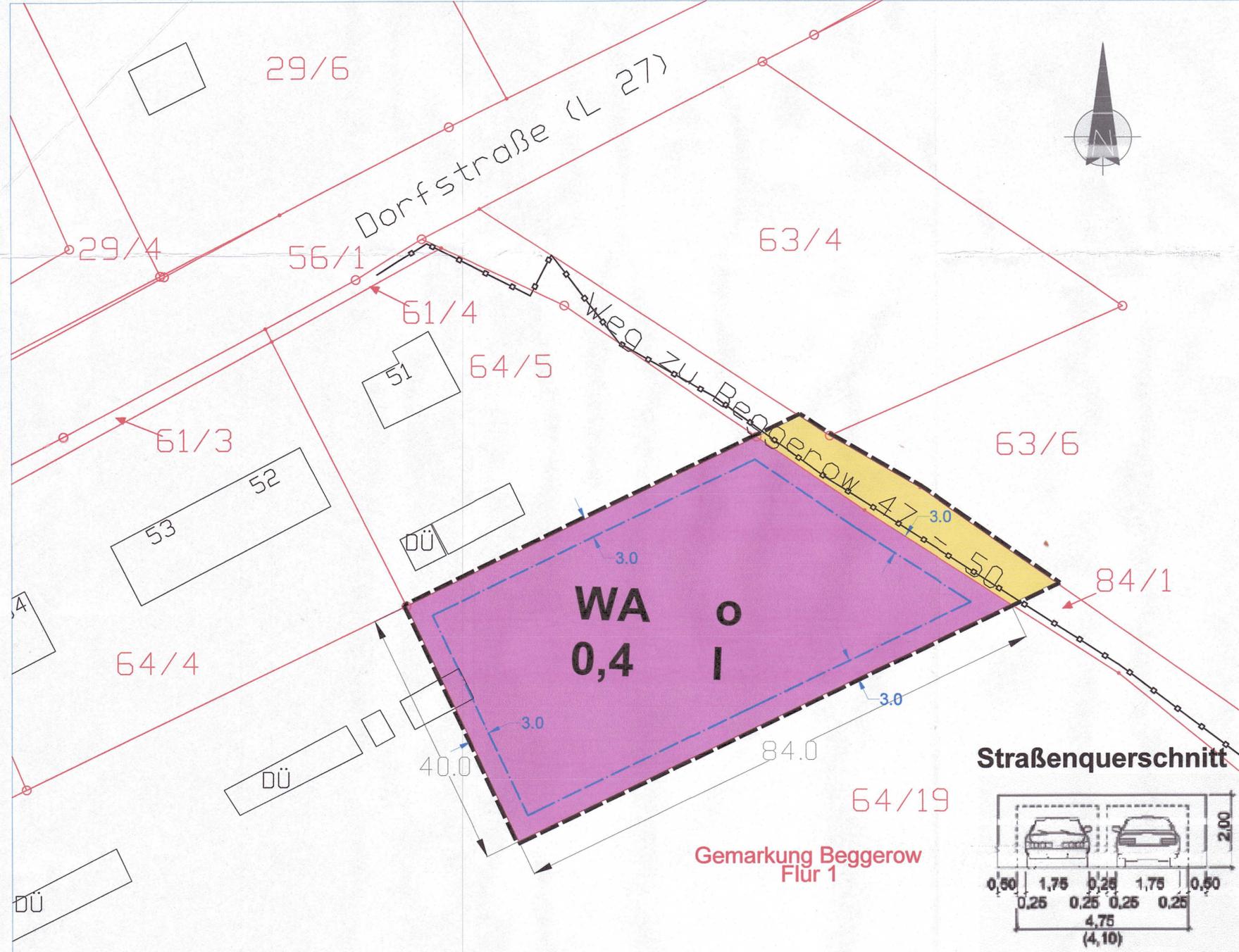


Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow" der Gemeinde Beggerow

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Beggerow, östlich der Landesstraße L 27, südlich des Weges zu Beggerow Nr. 47-50 und umfasst das Gebiet der Flurstücke 64/19 und 84/1 (jeweils teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Beggerow

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Beggerow vom 07.03.2024 für eine am nordöstlichen Ortsrand gelegene, an das Flurstück 64/5 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow unmittelbar angrenzende Teilfläche des Flurstückes 64/19 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow sowie für eine Teilfläche aus dem Flurstück 84/1 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow (Wegefläche zu den Gehöfen unter Beggerow Nr. 47-50) folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 500



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

- gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise
 - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt
- #### 4. Verkehrsfläche
- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche, hier: Weg zu Beggerow Nr. 47 - 50
- #### 5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

- ##### 1. Ordnungsnummern
- Beggerow** Gemarkungsname
Flur 1 Flurgrenze
64/19 Flurstücksbezeichnung
84/1 Flurstücksbezeichnung
○ nicht abgemarker Grenzpunkt
○ abgemarker Grenzpunkt
- ##### 2. Versorgungsanlagen
- Trassenverlauf des Anlagenbestandes der Deutschen Telekom AG

III. Hinweise

- Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes bildet das digitale Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Stand 06/2022).
- #### Rechtsgrundlagen
- Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394).
- Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:**
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

Teil B - Text

- #### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet -
1.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugebiet dem Wohnen.
1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude.
1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.
 - Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

Nachrichtliche Übernahmen

- #### 1. Trinkwasserschutz
- 1.1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Beggerow, die mit Beschluss des Kreistages Demmin vom 18.08.1990 festgesetzt wurde. Zum Schutz der Wasserfassung sind Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich
- des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen
 - der Abwasserbeseitigung, betreffend sowohl die Bereiche Schmutz- als auch Niederschlagswasser
- notwendig.
- 1.2. Nähere Ausführungen diesbezüglich enthält der Punkt 2.2.4. des Umweltberichtes.

Hinweise

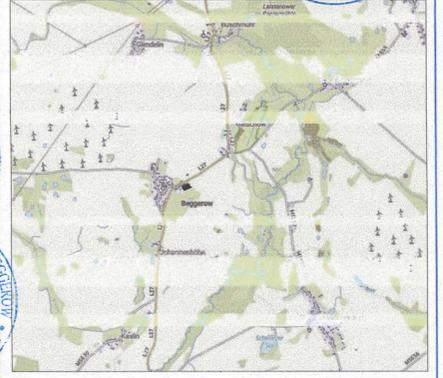
- #### 1. Bodendenkmalpflege
- 1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- #### 2. Artenschutz
- 2.1. Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche, Wachtel, Schafstelze) betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens sowie keine Beeinträchtigung von Lurchen und Kriechtieren erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn etc. umzusetzen.
- 2.2. Ist mit dem Vorkommen von Amphibien und Reptilien während der Bauphase zu rechnen, ist das Baufeld mit einem Amphibienzaun abzusichern, um das Eindringen von Individuen zu verhindern (Wanderzeit von März bis Ende April). Die Errichtung und Kontrolle des Zaunes hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Ggf. vorgefundene Tiere sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes am 12.08.2022 bzw. durch Aushang am 14.08.2022 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch örtlich bekannt gemacht, dass die Satzung des B-Planes Nr. 3 auf der Grundlage der §§ 13a und 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.
Beggerow, d. 23.05.2024
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Beggerow, d. 23.05.2024

- Die Gemeindevertretung hat nach Verfahrenswechsel auf das klassische Verfahren am 16.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht gebilligt und neuerlich zur Auslegung bestimmt.
Beggerow, d. 23.05.2024
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht standen in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 im Internet unter www.amt-demmin-land.de/Bekanntmachungen zur Einsicht / zum Download zur Verfügung. Darüber hinaus konnten die Unterlagen zusätzlich während folgender Zeiten
Montag, Donnerstag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 17.00 Uhr
Mittwoch, Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung unter Tel. 03998/2806-106 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Amt Demmin-Land eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem digital, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 17.11.2023 bis zum 14.01.2024 ortsüblich durch Aushang bzw. durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Demmin-Land am 20.11.2023 bekannt gemacht worden.
Beggerow, d. 23.05.2024
- Die von der Planung betroffenen Behörden, Nachbargemeinden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2023 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert worden und gleichzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Beggerow, d. 23.05.2024
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beggerow hat auf ihrer Sitzung am 07.03.2024 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Beggerow, d. 23.05.2024
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.03.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Beggerow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.03.2024 gebilligt.
Beggerow, d. 23.05.2024
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 22.05.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Demmin, den 22.05.2024
H. Weinert
öffentl. bestellter
Vermessungsingenieur
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow" wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 04.06.24 AZ: 1832/2024-502 mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Beggerow, d. 10.06.2024

Übersichtskarte



- Die Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
Beggerow, d. 10.06.2024
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Beggerow, d. 10.06.2024
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Geltung des Planes eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Veröffentlichung auf der Homepage am 12.06.2024 sowie durch Aushang in der Zeit vom 11.06.24 bis zum 25.06.24 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich daraus ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend machen und das Erlöschen der Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.
Beggerow, d. 04.07.2024

Projekt	
Satzung der Gemeinde Beggerow über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow"	
Datum	Plan
März 2024	Endfassung
Plangrundlage	
digitales Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Stand 06/2022)	
Auftraggeber	
Büro Weitblick Liane Janssen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow	
Auftragsnummer	Bearbeiter
03 - 2022	JA
gezeichnet	Maßstab
JA	1 : 500