

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

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Copyright © GAIA M-V

Beggerow, d. 01.07.2024

Ahrendt

1. Stellvertretender Bürgermeister



Auf der Grundlage des im Rahmen der Satzungsgebung durchgeführten Beteiligungsverfahrens 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 anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. Anlass der Planaufstellung; Ziele der Planung:

Zur Verbesserung des Dargebotes an Flächen für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Beggerow wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ 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 Fläche war zudem entscheidend, dass diese arrondierend gelegen ist, über eine verkehrliche Anbindung verfügt und medienseitig bereits erschlossen ist bzw. mit geringem Aufwand erschlossen werden kann.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen:

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 07.07.2022 beschlossen, dass das Verfahren auf Grundlage des § 13b durchgeführt werden soll. Aus diesem Grunde war es zunächst entbehrlich, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Somit wurde in der Zeit vom 29.08.2022 bis zum 30.09.2022 eine 1. Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken formuliert.

Hinweis:

Da aufgrund der Entscheidung des BVerwG vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) zu § 13b des Baugesetzbuchs eine Anwendbarkeit nicht mehr gegeben war, wurde der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Beggerow entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.2023 im Regelverfahren mit Umweltprüfung weitergeführt. Die in der Zeit vom 29.08.2022 bis zum 30.09.2022 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bewertet.

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

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 07.07.2022 beschlossen, dass das Verfahren auf Grundlage des § 13b durchgeführt werden soll. Aus diesem Grunde war es zunächst entbehrlich, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 12.08.2022 unter Fristsetzung eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen, bestehend aus Entwurf Satzung und Begründung (ohne Umweltbericht), durchgeführt.

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

Folgende Umweltbelange wurden vorgetragen:

- Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte verwies
 - a) auf das Fehlen von Bodendenkmalen im Plangebiet;
 - b) auf das Fehlen von Baudenkmalen im Plangebiet;
 - c) auf das Fehlen von geschützten Gebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen nach Naturschutzrecht im Umfeld des Plangebietes
 - d) auf die fehlende Relevanz der landwirtschaftlich genutzten Fläche für den Artenschutz und damit verbunden auf die Entbehrlichkeit einer gesonderten artenschutzrechtlichen Bewertung;
 - e) auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Beggerow und die damit verbundenen Auflagen;
 - f) auf die Anforderungen an den Bodenschutz.
- Das Forstamt Stavenhagen verwies
 - a) auf das Fehlen von Wald.
- Das StALU Mecklenburgische Seenplatte verwies
 - a) auf die fehlende Relevanz der Planung im Hinblick auf durch das StALU zu vertretende Belange des Naturschutzes, des Wassers und des Bodens;
 - b) auf die Nichtberührtheit öffentlich-rechtlicher Vorschriften des Immissionsschutzes sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft, deren Vollzug in der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Seenplatte liegt.
- Das Straßenbauamt Neustrelitz verwies
 - a) auf die Nähe der L 127 und die sich daraus möglicherweise ergebenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage.

- Das Bergamt Stralsund verwies darauf, dass
 - a) keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz;
 - b) keine Belange des Energiewirtschaftsgesetzes berührt werden.

Hinweis:

Da aufgrund der Entscheidung des BVerwG vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) zu § 13b des Baugesetzbuchs eine Anwendbarkeit nicht mehr gegeben war, wurde der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Beggerow entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.2023 im Regelverfahren mit Umweltprüfung weitergeführt. Durch durchgeführte Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde als Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bewertet.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 durch Veröffentlichung im Internet und ergänzend durch Auslegung im Amt Demmin-Land während der bekannt gemachten Dienstzeiten stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung für den am 16.11.2023 durch die Gemeindevertretung gebilligten Plan ist in der Zeit vom 17.11.2023 bis zum 14.01.2024 erfolgt.

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

3.4. 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 07.12.2023.

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

Durch den Fachbereich Naturschutz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurden zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zum Gehölzschutz Hinweise, Anregungen und Bedenken wie folgt formuliert:

Bild 1-3: Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 25.01.2024

Seite 3 des Schreibens vom 25. Januar 2024

II. Bedenken, Anregungen und Hinweise

1. Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme des Umweltamtes

Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Die eingereichte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern Stand Juni 2018- HzE18) des Umweltberichts (Anlage 1) vom Oktober 2023 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft.

Es sind nachfolgende Anpassungen notwendig:

- **Ermittlung des Biotopwertes (Seite 7):**
Um welchen Biotopcode/Biotoptyp handelt es sich hier konkret (ACS? ACL?)? Bitte benennen.
- **EFÄ für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (Seite 7, Tabelle 2):**
Um welchen betroffenen Biotopcode/Biotoptyp (für DEM11152) handelt es sich hier konkret? Bitte benennen. Warum wird für den betroffenen Biotoptyp ein Biotopwert von 8 angesetzt (vgl. HzE18 S. 5)? Bitte überprüfen, anpassen oder erläutern.
- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung (Seite 8, Tabelle 1):**
Laut Text werden „für das Vorhaben von den 5.535 m² Wohnbaufläche maximal 3.321 m² einer vollen Versiegelung zugeführt.“ Das Gesamtplangebiet ist laut den vorhergehenden Beschreibungen **jedoch nur 4.570 m²** groß. Davon werden 330 m² Straßenflächen, 2.870 m² dem Allgemeinen Wohngebiet und 1.370 m² Flächen für die Kompensation zugeordnet. Es existieren hier Unstimmigkeiten in den Werten/ den Bilanzierungen und der textlichen Beschreibung. Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen. Die darauf aufbauenden Berechnungen sind anzupassen
- **Anforderungen an die Kompensation/ Ermittlung des Kompensationsumfangs (Seite 8, Tabelle 3):**

Fläche der Kompensations- maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungs- faktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
--	---	-----------------------------------	---	----------------------	---	--

Bei den vorliegenden Berechnungen zum Kompensationsflächenäquivalent KFÄ in m² wurde der Leistungsfaktor nicht berücksichtigt. Dieser muss in die Berechnungen einfließen. Die darauf aufbauenden Berechnungen zum KFÄ sind anzupassen (vgl. S. 11 HzE18).

- **Kompensationsmaßnahme:**

Es soll die **Maßnahme 2.22 der Anlage 6 HzE18** umgesetzt werden.

Im Bereich der angedachten Heckenpflanzungen befinden sich laut Kartenmaterial und Luftbild vorhandene Gebäude (hier: **Garagen**). Dieser Bereich kann nicht zur Kompensation genutzt oder anerkannt werden, da hier die Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum auf versiegelten/bebauten Flächen augenscheinlich nicht möglich ist. Dieser Sachverhalt ist zu erläutern.

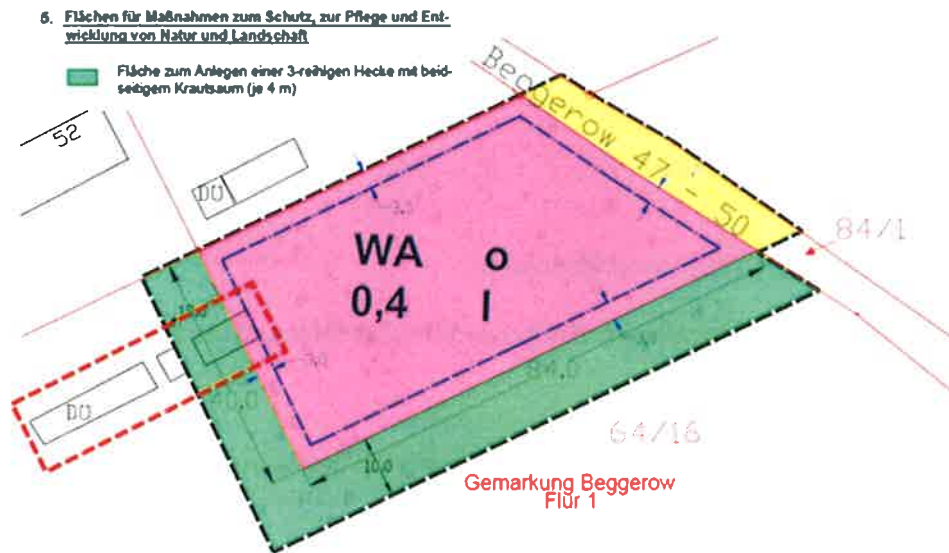


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow", Kennzeichnung vorhandener Garagen (rot-gestrichelt), Angedachte Kompensationsflächen (grün)

- Die „Anforderungen für die Anerkennung“ sind abschließend und vollständig vorzulegen und zu beschreiben:
- Mindestgröße, Mindestbreite, **Vorlage eines Pflanzplanes** etc.
- Die genaue Kompensationsfläche ist zu benennen und in einer Karte darzustellen.
- Es ist ein auf den Standort abgestimmter **Pflegeplan** und die Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle vorzulegen. Der **Kapitalstock** für die dauerhafte Unterhaltung ist auf einem Treuhandkonto durch eine anerkannte Flächenagentur, Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts zu verwalten (siehe § 4 Abs. 5 der Ökokontoverordnung).

Artenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung des Umweltberichtes vom Oktober 2023 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

- 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 Vergrämuungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn etc. umzusetzen.
- Ist mit dem Vorkommen von Amphibien und Reptilien während der Bauphase zu rechnen, ist das Baufeld mit einem Amphibienzaun abzufrieden, 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.

Seite 5 des Schreibens vom 25. Januar 2024

Begründung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden LBP untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist.

Der Schutz von Amphibien und Reptilien ist erforderlich, da in den zurückliegenden Jahren im Umfeld des Vorhabenstandortes (südlich angrenzende Kleingewässer und Niederung des Blanck-Sees) besonders und streng geschützte Arten, wie Grasfrosch, Teichfrosch, Erdkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch, Rotbauchunke, Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen wurden. Laichplätze für Amphibien befinden sich im Nahbereich um den Planungsstandort.

Wasserwirtschaft

Die im Umweltbericht unter Punkt 2.2.4 aufgeführten Auflagen hinsichtlich der Trinkwasserschutzzone sind nachrichtlich in die textliche Festsetzung/Begründung aufzunehmen.

Bodenschutz/Abfallrecht

Dem Planungsvorhaben stehen keine grundsätzlichen abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Hinweise:

- Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.
- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.
- Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
- Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden, wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden die Ausführungen zum Artenschutz in das Planwerk übernommen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Zudem wurde in Abstimmung mit den Vorhabenträgern auf eine Realkompensation vor Ort verzichtet und ein Ökokonto in Anspruch genommen. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich wurde eingeholt und lag bei Satzungsbeschluss vor.

3.5. 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.

3.6. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind 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 07.03.2024 wurden alle eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den vorherigen Verfahrensbeteiligungen in die Abwägung eingestellt.

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

3.7. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beggerow hat zusammen mit der Abwägung am 07.03.2024 den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow" gefasst.

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

3.8. Genehmigung

Aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Beggerow bedurfte die Satzung des B-Planes Nr. 3 der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit Schreiben vom 04.06.2024, AZ.: 1832/2024-502 hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als höhere Verwaltungsbehörde diese Genehmigung erteilt.

3.9. Inkrafttreten

Die Genehmigung sowie das Inkrafttreten sind ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 11.06.2024 bis zum 25.06.2024 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes erfolgte am 12.06.2024.

Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung tritt diese in Kraft. Jedermann kann die in Kraft getretene Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow" gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB einschließlich der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung ab diesem Tage im Bauamt des Amtes Demmin-Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin während der Dienststunden

Dienstag von 8:30 - 12:00 Uhr und von 14:30 - 17:00 Uhr

Donnerstag von 8:30 - 12:00 Uhr und von 13:00 - 16:00 Uhr

Freitag von 9:00 - 11:30 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Ebenfalls kann die Satzung ab diesem Zeitpunkt unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=bplan&id=764ab9cc-4f84-11ed-ae46-9338f92defc2>

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, vorzugsweise im Gemeindehauptort;
- b) verkehrliche Erschließung gegeben;
- c) medienseitige Erschließung gegeben oder realisierbar;
- d) Brandschutz gesichert oder realisierbar

insbesondere an diesem Standort umzusetzen.

