

# Amt-Demmin-Land

## Beschlussvorlage für Gemeinde Beggerow

öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Beggerow" - Abwägung der Stellungnahmen - Satzungsbeschluss

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 21.02.2024
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 30/24/064

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Beggerow (Entscheidung)	07.03.2024	Ö

#### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hatte mit Beschluss vom 16.11.2023 die Fortführung des Planverfahren im Regelverfahren und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB dient der möglichst vollständigen Ermittlung und Bewertung der öffentlichen Belange.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 statt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte zeitgleich.

Bezüglich der eingegangenen Stellungnahmen wurde durch das Planungsbüro der beigefügte Abwägungsvorschlag und die angepassten Satzungsunterlagen erarbeitet.

Das fehlende Löschwasser stellt für den Abschluss der Planung ein Problem dar. Grundsätzlich gehört neben der verkehrlichen und medialen Erschließung auch der abwehrende Brandschutz zur erforderlichen gesicherten Erschließung. Die Gemeinde muss davon ausgehen können, dass die für ein Baugebiet notwendige Erschließung (hier: Löschwasserversorgung) möglich und sichergestellt ist. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben, da Löschwasser für den gesamten Bereich in einer Entfernung von 300m nicht vorhanden ist. (Nach Aussage des Wehrleiters ist die Entfernung zum Löschteich (500m) mit Schlauchlängen und 2 Wehren abdeckbar.) Die Planung kann aber erst zum Abschluss gebracht werden, wenn die vorgeschriebene Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Die Grundstückseigentümer könnten vertraglich verpflichtet werden, selbst eine ausreichende Löschwassermenge für ihr Vorhaben vorzuhalten, um die Planung zum Abschluss bringen zu können. Die Löschwasserversorgung für die beiden Wohnblocks und weitere Einfamilienhäuser ist jedoch ebenfalls nicht gesichert. Es erscheint daher nicht sachgerecht, den jetzigen Bauwilligen die Kosten der Löschwasserversorgung anzulasten.

Sofern die Gemeinde an der Planung „Wohnbebauung Beggerow“ festhält und eine Verpflichtung der Grundstückseigentümer nicht beabsichtigt, muss sie sich verpflichten, zeitnah Löschwasser bereitzustellen. Dazu müssten entsprechende Kosten in den Haushalt 2025 eingestellt werden (siehe finanzielle Auswirkungen).

Sollte keine der beiden Optionen beabsichtigt sein, kann die Planung erst abgeschlossen werden, wenn ausreichend Löschwasser tatsächlich vor Ort vorhanden ist.

In Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Naturschutzes, insbesondere zur Thematik Kompensationsbewertung bedurfte es der Überarbeitung der Kompensationsbetrachtung sowohl im Hinblick auf die Ermittlung der Höhe des Eingriffs als auch der Art der Kompensation (Verzicht auf die Festsetzung einer Heckenpflanzung als Kompensationsmaßnahme, Nutzung eines Ökokontos für die Maßnahme). Die ergänzende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte liegt momentan noch nicht vor. Sie wird zum Tag der Beschlussfassung der Satzung nachgereicht.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beggerow beschließt:

1. Die Gemeinde wird in den Haushalt 2025 die erforderlichen Kosten für den Bau einer Löschwasserzisterne oder alternativen Löschwasser-Vorhaltung i.H.v. 140.000 € einstellen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise, Anregung und Bedenken aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ werden entsprechend des beigefügten Abwägungsvorschlages abgewogen. Das Ergebnis ist mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ (Planungsstand: 02/2024). Die Begründung wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist sodann ortsüblich bekanntzumachen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungskosten werden aufgrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages vom Grundstückseigentümer getragen.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind unter 12600.09600000 Kosten einzustellen. Erfahrungsgemäß ist bei unterirdischen Zisternen mit Kosten von ca. 140.000 € zu rechnen, für oberirdische Löschwasserkissen ca. 50.000 € oder ggfls. für Löschwasserbrunnen ca. 35.000 €, sofern erforderliche Grundwasserleiter vorhanden sind. Mit diesen Kosten würde die Löschwasserversorgung gleichzeitig auch für die Neubauten/Wohnblocks und Einfamilienhäuser, die bislang nicht gesichert ist, hergestellt werden. Für die Löschwassereinrichtung sind entsprechende Flächen notwendig (ggfls. auf den Grundstücken der Wohnblocks).

### **Anlage/n**

1	Abwägungstabelle ( öffentlich )
2	Satzung ( öffentlich )
3	Begründung ( öffentlich )
4	Begründung Teil II Umweltbericht ( öffentlich )
5	Eingriffsbewertung ( öffentlich )