

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2018/BAS/003
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 13.02.2018
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	27.02.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Gemeinde Basedow
Öffentlich	27.03.2018	Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Basedow billigt den vorliegenden Entwurf der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung und beschließt diesen während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§§ 2-4 und § 34 BauGB

Die Gemeindevertretung Basedow hat in ihrer Sitzung am 05.12.2017 beschlossen, dass zur Behebung, des durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 28.07.2016 gerügten Mangels bei der Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow ein ergänzendes Satzungsverfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll. Nach Billigung des überarbeiteten Planentwurfs (s. Anlage) durch die Gemeindevertretung erfolgt eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung trägt die Gemeinde Basedow. Sie werden in den Haushaltsplan 2018 unter der Haushaltsstelle 5.1.1.00.562510 eingestellt.

Anlagen:

Begründung
Abwägungstabelle
Planzeichnungen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Basedow

Abwägungsprotokoll (Beteiligung zum Entwurf)

über die **Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
und deren **Abwägung** (ausgelegte Unterlagen: geänderter Entwurf mit Begründung, Stand: Juni 2015)

Nr.	Verfasser, Datum und Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bundes- und Landesbehörden		
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (04.08.2015) keine Einwände, folgende Anmerkungen und Hinweise: „Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Basedow“ der Gemeinde Basedow entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sofern die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichende Berücksichtigung finden.“	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich.
2	Bergamt Stralsund (18.08.2015) keine Einwände oder Anregungen	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
3	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V (27.07.2015) keine Einwände oder Anregungen	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Stellungnahme abgegeben	-----
5	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und techn. Sicherheit (28.07.2015) keine Einwände oder Anregungen	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
6	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen keine Stellungnahme abgegeben	-----

7	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege keine Stellungnahme abgegeben	-----
8	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (31.08.2015) „Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“	Die sachlich und örtlich zuständigen Kommunalbehörden wurden beteiligt. Die Hinweise zu möglichen Munitionsfunden werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.
9	Landesforst M-V, Forstamt Stavenhagen (20.08.2015) keine Einwände oder Anregungen	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
10	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (17.08.2015) keine Einwände, folgender Hinweis: „In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich die immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage in der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Seenplatte: Milchviehanlage Basedow (Nr. 7.1.5 des Anhangs 1 der 4. BImSchV). Der Bestandsschutz dieser Anlage einschließlich der von ihr ausgehenden Emissionen (insbesondere Geruch, Lärm) ist im Rahmen der Vorbelastung bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.“	Folgende Angabe ist als Reaktion auf die erste Stellungnahme des StALU bereits in der Begründung mit Stand Juni 2015 enthalten: „Die Milchviehanlage Basedow ist in nordöstlicher Richtung rund 1,2 km vom Rand des Plangeltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entfernt. Der Hinweis des StALU MS zum Bestandsschutz der Milchviehanlage wird bei zukünftigen Planungen berücksichtigt.“ Weitere Angaben sind hierzu in der Begründung nicht erforderlich.
11	Straßenbauamt Güstrow keine Stellungnahme abgegeben	-----
12	Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund	-----

	keine Stellungnahme abgegeben	
	Kreisbehörde	
13	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (02.10.2015)</p> <p>folgende Einwände und Hinweise:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>[...] 2. [...] „Danach ist der prägende Charakter der weiträumig angelegten „Ornamental Farm Basedow“ mit eingebetteter Gutsdorfstruktur aus denkmalpflegerischer Sicht zu erhalten und einer baulichen Verdichtung sowie einem Vorrücken der Bebauung gegenüber den Parkflächen weiterhin entgegenzuwirken.</p> <p>Die Ausweisung der im vorliegenden Satzungsentwurf festgesetzten Ergänzungsflächen widerspricht sehr wohl dem denkmalpflegerischen Ziel der Erhaltung des Einzeldenkmals „Ornamental Farm Basedow“, da, wie in der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Abwägung beschrieben, in diesen Flächen Baumaßnahmen möglich sind. Aus denkmalpflegerischer Sicht stellen Baumaßnahmen, unabhängig von der geplanten Form, einen Eingriff in das Einzeldenkmal dar.</p> <p>Der von Ihnen aufgeführte Einwand in der Abwägung, dass bei einer möglichen Bebauung der Ergänzungsflächen abgewogen werden muss, ob eine „erhebliche Beeinträchtigung“ besteht, schlägt fehl. Wie bereits in der Stellungnahme vom 22. Januar 2015, befinden sich die Ergänzungsflächen nicht in der Umgebung von Einzeldenkmalen, sondern innerhalb des Einzeldenkmals „Ornamental Farm Basedow“. Somit kann an dieser Stelle nicht von einer „Beeinträchtigung“ von Denkmälern in der Umgebung gesprochen werden, sondern von einem direkten Eingriff in das Denkmal selbst. Bezugnehmend auf die einzelnen Ergänzungsflächen ist der aufgeführte Grund „keiner erheblichen Beeinträchtigung“ somit hinfällig.</p> <p>Die aufgeführten Einwände einer Vorschädigung stellen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Rechtfertigung für weitere Missstände in den Bereichen dar. Historisch waren diese Bereiche nicht bebaute Flächen. Das ist auch weiterhin Ziel der Denkmalpflege, da die Gesamtfläche der Ornamental Farm auch mit ihren Freiflächen als auch Teilflächen, die derzeit nicht denkmalgerecht bebaut oder genutzt sind, geschützt sind.</p> <p>Eine Verdichtung der Ortslage widerspricht dem Schutzziel der Denkmalpflege, das den Erhalt der historischen Struktur anstrebt. Die Besonderheit der Gesamtanlage „Ornamental Farm Basedow“ liegt in der Symbiose von Landschaft und Bebauung. Diese gestalterische Auffälligkeit ist beispielsweise im westlichen Teil der Fläche 3 nahezu erlebbar, weswegen eine Bebauung in jeglicher Form an dieser Stelle dem Denkmalschutz entgegensteht. Eine Beseitigung des bestehenden Missstandes an der Stelle wäre sehr im Sinne der Denkmalpflege, nicht jedoch die Ver-</p>	<p>Auch die Gemeinde Basedow strebt an, den prägenden Charakter der weiträumig angelegten „Ornamental Farm Basedow“ mit eingebetteter Gutsdorfstruktur zu erhalten. Bei der Beratung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und dem Bauamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte am 26.04.2017 wurde Einvernehmen erzielt, wie der Entwurf der Innenbereichssatzungen von Juni 2015 geändert werden muss, um die denkmalpflegerischen Belange ausreichend zu berücksichtigen.</p> <p>Der Entwurf der Innenbereichssatzungen wurde gemäß den Ergebnissen der Beratung vom 26.04.2017 geändert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der überarbeitete Entwurf den denkmalpflegerischen Belangen nicht zuwiderläuft.</p> <p>Der Entwurf der Innenbereichssatzungen wurde gemäß der einvernehmlichen Übereinkunft vom 26.04.2017 überarbeitet. Auf diese Aussagen der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte muss deshalb nicht genauer eingegangen werden.</p> <p>Der Entwurf der Innenbereichssatzungen wurde gemäß der einvernehmlichen Übereinkunft vom 26.04.2017 überarbeitet. Auf diese Aussagen der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte muss deshalb nicht genauer eingegangen werden.</p> <p>Der Entwurf der Innenbereichssatzungen wurde gemäß der einvernehmlichen Übereinkunft vom 26.04.2017 überarbeitet. Auf diese Aussagen der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte muss deshalb nicht genauer eingegangen werden.</p>

festigung dieses Zustandes.

Weiterhin ist aufzuführen, dass eine Umnutzung in Wohnbauflächen dahingehend als kritisch erachtet wird, als dass durch eine mögliche Wohnbebauung dieser Missstand durch weitere Störungen, wie Nebengebäude, Einfriedungen und dergleichen, noch mehr gefestigt wird. Somit schwinden die geschützten Freiflächen der Garten-, Park-, Grabe-, Acker-, Wiesen- und Weidelandschaft weiter und die Besonderheiten der Gesamtanlage gehen verloren.

Positiv ist zu werten, dass durch die erfolgte Abwägung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einige im ersten Entwurf von November 2014 noch vorgesehene Ergänzungsflächen nicht übernommen wurden. Die Äußerung der Denkmalpflege zu möglichen Ergänzungsflächen wurde teilweise berücksichtigt. Fragwürdig ist trotz dessen die Ausweisung des Baufeldes in der Ergänzungsfläche 1.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Ausweisung der Ergänzungsflächen 3 (westlicher Teil), 4, 5, 6 gemäß dem aktualisierten vorgelegten Entwurf immer noch den mit der Unterschutzstellung beabsichtigten Schutzziele der Erhaltung widerspricht und die daraus folgende mögliche Bebauung in jedem Fall einem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV unterliegt.

Bezüglich der im Geltungsbereich der o. g. Satzung benannten Bodendenkmale ist noch folgende Ergänzung in den Planunterlagen vorzunehmen:

Im Plangeltungsbereich sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Für den Eingriff in diese Bodendenkmale durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten ist gemäß § 7 DSchG M-V eine Genehmigung erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Auf dem Plandokument sollte dieser Hinweis vor dem Absatz über die fachgerechte Bergung und Dokumentation ergänzt werden.

Im Übrigen ist der zusätzlich aufgeführte Hinweis hinsichtlich des § 11 DSchG M-V entbehrlich, da sowieso bei jeglichen Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation zu erfolgen hat.

II. Anregungen und Hinweise

1. Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Trinkwasserschutzzone in dem Plan nicht mit Beschluss des Kreistages Malchin Nr.: 47-12/81 vom 12.03.198 übereinstimmt. *(Anm.: letzte Zahl des Jahres des Beschlusses fehlt in der Stellungnahme)*

Gemäß Beschluss des Kreistages Malchin Nr.: 47-12/81 vom 12.03.198 sind die Trinkwasserschutzzonen in Basedow wie folgt dimensioniert: *(Anm.: letzte Zahl des Jahres des Beschlusses fehlt in der Stellungnahme)*

Trinkwasserschutzzone I: 10 m als Radius um den Brunnen
Trinkwasserschutzzone II: 50 m als Radius um den Brunnen

Der Entwurf der Innenbereichssatzungen wurde gemäß der einvernehmlichen Übereinkunft vom 26.04.2017 überarbeitet. Auf diese Aussagen der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte muss deshalb nicht genauer eingegangen werden.

Der Entwurf der Innenbereichssatzungen wurde gemäß der einvernehmlichen Übereinkunft vom 26.04.2017 überarbeitet. Auf diese Aussagen der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte muss deshalb nicht genauer eingegangen werden.

Der Entwurf der Innenbereichssatzungen wurde gemäß der einvernehmlichen Übereinkunft vom 26.04.2017 überarbeitet. Auf diese Aussagen der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte muss deshalb nicht genauer eingegangen werden.

Die Hinweise zu den Bodendenkmalen werden berücksichtigt und die Begründung und das Plandokument diesbezüglich geändert.

Die Hinweise zu den Trinkwasserschutzzonen werden berücksichtigt und die Unterlagen entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Trinkwasserschutzzone III: 300 m als Radius um den Brunnen

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Vorhaben in den Trinkwasserschutzzonen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden müssen.

2. Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeht nach Prüfung des vorliegenden Satzungsentwurfes nachfolgende Stellungnahme:

[...] Als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung von 43 Obstbäumen als Hochstamm (StU 10/12) auf der bestehenden Obstwiese im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 206/1, 207, 208) vorzusehen.

Die Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) (siehe unter Punkt 2.4 Teil B der textlichen Festsetzungen) auf die Baugrundstücke ist dahingehend zu ändern, dass grundsätzlich alle Eingriffsverursacher ihre Obstbäume auf der o. g. Obstwiese zu pflanzen haben.

Eine Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) (siehe unter Punkt 2.4 Teil B der textlichen Festsetzungen) auf die Baugrundstücke ist dahingehend zu ändern, dass grundsätzlich alle Eingriffsverursacher ihre Obstbäume auf der o. g. Obstwiese zu pflanzen haben.

Insofern sollten die Ausgleichspflanzungen als Sammelausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde durchgeführt werden, auch im Hinblick auf die tatsächliche Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs.

Auf die tatsächliche Flächenverfügbarkeit mache ich in diesem Zusammenhang nochmals vorsorglich aufmerksam.

Artenschutz

[...] Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom September 2014 sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen V1 bis V3 und die CEF1-Maßnahme durch die textlichen Festsetzungen 2.7 bis 2.10 in die Satzung übernommen worden. Somit wird sichergestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten sind, wenn die o. g. Auflagen erfüllt werden.

Natura 2000-Gebiete

[...] Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Basedow grenzt zum Teil an bzw. ein Bereich von ca. 325 m² liegt innerhalb eines Natura 2000-Gebietes.

Im Rahmen der so genannten FFH-Vorprüfung vom Juni 2015 war festzustellen, ob Beeinträchtigungen stattfinden und, ob diese erheblich sind. Im Falle der Erheblichkeit wäre das Vorhaben unzulässig.

Durch die o. g. Satzung ergeben sich keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes.

Von Seiten des Straßenbaulastträgers wird wie bereits in der Stellungnahme vom 22. Januar 2015 nochmals darauf hingewiesen, dass durch das o. g. Plangebiet die Kreisstraße DM 9 verläuft.

Die Hinweise zur naturschutzrechtlichen Kompensation werden berücksichtigt, die Unterlagen werden entsprechend geändert.

Die genannten Flächen gehören der Gemeinde Basedow und stehen für die Anpflanzung der Obstbäume zur Verfügung.

keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich

keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich

keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich

Alle relevanten Hinweise sind bereits im Punkt 6.8 der vorliegenden Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow aufgenommen. Diese sind zwingend einzuhalten.

Weiterhin ist im Falle einer Betroffenheit der Kreisstraße der zuständige Straßenmeister, Herr Sonntag (Tel. 0151/ 12154716 bzw. matthias.Sonntag@lk-seenplatte), im Vorab durch den jeweiligen Vorhabenträger zu beteiligen.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes, des Kataster- und Vermessungsamtes sowie von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es zu vorliegendem Entwurf der o. g. Satzung keine über die bereits in der Stellungnahme vom 22. Januar 2015 gegebenen hinausgehenden Hinweise.

Des Weiteren gibt es aus immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen der Hinweise zu o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Basedow.

III. Sonstiges

Planzeichnung und Zeichenerklärung

- Die Formulierung für die Erklärung des Planzeichens des Geltungsbereiches entspricht dem Wortlaut einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Da im konkreten Fall aber auch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (Ergänzungsf lächen), sollte die Erklärung des Planzeichens rechtseindeutig konkret ausfallen.
Alternativ wäre auch die allgemeine Bezeichnung „Geltungsbereich“ denkbar.
- Die in der Ergänzungsf läche 2 verwendete Knödellinie unterscheidet nicht, wie in der Zeichenerklärung die unterschiedliche Nutzung, sondern wird im konkreten Fall zur Unterscheidung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Geschossigkeit der baulichen Anlagen) verwendet.
- Die textliche Festsetzung 1.2 bezieht sich auf die in Basedow bestehende und weiterhin gültige Gestaltungssatzung.
Insoweit ist diese Festsetzung nicht der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen.
- Der in den „Hinweisen, nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführte Hinweis auf § 11 DSchG M-V ist insoweit entbehrlich, da vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden muss.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Auf die Ergänzung der Verfahrensvermerke um den Verfahrensschritt der erneuten Beteiligung

keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich

Der Hinweis zur Kreisstraße wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich

keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung in diesem Punkt geändert.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung in diesem Punkt geändert.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung in diesem Punkt geändert.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung in diesem Punkt geändert.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung in diesem Punkt geändert.

	<p>gemäß § 4a Abs. 3 BauGB weise ich in diesem Zusammenhang hin.</p> <p><u>Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich sind gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB bei der Aufstellung der Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Insofern sind die Aussagen in Punkt 1.2 der Begründung dahingehend zu überarbeiten. Des Weiteren wurden die Ergebnisse des AFB nicht als Hinweise (so auf Seite 4), sondern als textliche Festsetzung in die Satzung übernommen. • Bauleitpläne und auch städtebauliche Satzungen werden aus städtebaulichen Aspekten auf Grundlage des BauGB aufgestellt und beschlossen. Insoweit gehören Bezugnahmen auf persönliche Aussagen nicht in die Planunterlagen, im Gegensatz bspw. zu Auszügen aus Kommentierungen. Die Aussagen in Punkt 1.5 sollten daher überarbeitet werden. • Die in der o. g. Satzung festgesetzten Ergänzungsflächen wurden gegenüber dem Planungsstand vom November 2014 überarbeitet und geändert. Die Ergänzungsfläche 4, auf welche sich Punkt 1.6 der Begründung bezieht, wurde insbesondere um den südlichen Bereich verkleinert, so dass die Aussagen hierzu noch einmal zu prüfen sind. • Unter Punkt 3 werden die Ergänzungsflächen städtebaulich begründet. Bei den Ausführungen zur Ergänzungsfläche Nr. 5 (Seite 10) kann dann auch nicht die Ergänzungsfläche Nr. 4 gemeint sein. • Des Weiteren ist Punkt 4.3 der Begründung vollständig dem aktuellen Planungsstand anzupassen. • Den im Punkt 7.1.1 genannten Gliederungspunkt 5.6 „Artenschutz“ gibt es in der Begründung nicht. Offensichtlich ist hier ein Gliederungspunkt des AFB gemeint. Entsprechend sollte dieser Bezug eindeutig formuliert werden. • Im Punkt 7.1.3 wird die Kompensationsermittlung dargelegt. Bei den Ausführungen zur Ergänzungsfläche 5 (Seite 24) ist offensichtlich dann auch nicht die Ergänzungsfläche Nr. 6 gemeint.“ 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt geprüft, ggf. auch korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt geändert.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung in diesem Punkt geändert.</p>
	<p>Versorgungsbetriebe</p>	
14	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (29.07.2015)</p> <p>„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.“</p>	<p>Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden bei der vorhabenkonkreten Planung berücksichtigt.</p>

	<p>Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.</p> <p>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, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23 Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Ost, Rs PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p>	
15	<p>E.DIS AG, Regionalbereich M-V keine Stellungnahme abgegeben</p>	-----
16	<p>GDMcom mbH (06.08.2015) keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
17	<p>HanseWerk AG (15.07.2015) keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
18	<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (16.07.2015) keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
19	<p>WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen (03.09.2015) folgende Hinweise: „Ergänzungsfläche 2 Die ursprüngliche Fläche wurde erweitert und Baugrenzen wurden festgelegt. Beide neu aufgenommenen Grundstücke versorgen wir mit Trinkwasser und das anfallende Schmutzwasser wird über private Pumpwerke in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet. Das Regenwasser verbleibt auf den Grundstücken.</p>	Die Hinweise zur Ergänzungsfläche 2 werden in die Begründung aufgenommen.

	<p>Ergänzungsfläche 3 Auch diese Fläche wurde vergrößert und Baugrenzen wurden eingetragen. Das Grundstück der Agrar GmbH & Co. KG (Wargentiner Straße 5) verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss und einen Schmutzwasseranschlusskanal. Auch hier verbleibt das Regenwasser auf dem Grundstück.</p> <p>Ergänzungsfläche 5 Das DVGW Regelwerk W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ stuft die „Ausweisung neuer Baugebiete“ in der Trinkwasserschutzzone II als „nicht tragbar“ ein. Trotz der Lage dieser Fläche in der Trinkwasserschutzzone II wird an einer möglichen Bebauung ohne konkrete Maßnahmen für den Schutz des Grundwassers festgehalten. Bitte fordern Sie das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erneut auf, sich zu diesem Standort mit verbindlichen Angaben zum Schutz des Grundwassers zu äußern.</p> <p>Ergänzungsfläche 7 Die Festlegung der Baugrenze hat keinen Einfluss auf unsere Angaben zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung.“</p>	<p>Die Hinweise zur Ergänzungsfläche 2 werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht äußert sich der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 02.10.2015 dahingehend, dass Vorhaben in den Trinkwasserschutz-zonen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden müssen. Dieser Hinweis wird bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich</p>
Sonstige Träger öffentlicher Belange		
20	<p>Deutsche Bahn AG (20.07.2015) keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
21	<p>Deutscher Wetterdienst (04.08.2015) keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
22	<p>Einzelhandelsverband Nord e.V. (10.08.15) keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
23	<p>Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern keine Stellungnahme abgegeben</p>	-----
24	<p>Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg (21.08.2015) Hinweis zum vorliegenden Entwurfsstand: „Nach Durchsicht des überarbeiteten Satzungsentwurfes ist für uns weiterhin nicht nachvollziehbar, warum einzelne Gebäude und Gebäudegruppen (z.B. Wohnblock in der Gessiner Straße, Gebäude in der südlichen Schlossstraße) nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integriert wurden. Wir bitten nochmals um Prüfung und ggf. um eine Aussage zur vorgenommenen Abgrenzung des Innenbereichs.“</p>	<p>Als Reaktion auf die Stellungnahme der IHK vom 07.01.2015 wurde bereits in der Abwägung der Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung (Stand Abwägungstabelle 19.06.2015) dargelegt, warum einzelne Gebäude und Gebäudegruppen in Übereinstimmung mit dem Bauamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht zum baulichen Innenbereich gehören. Die Ausführungen werden an dieser Stelle wiederholt (siehe unten); ihnen ist nichts hinzuzufügen. Ergänzend werden im Anschluss Angaben zur Änderung des baulichen Innenbereiches im südlichen Teil der Schlossstraße gemacht, die ihren Niederschlag im Entwurf der Satzung mit Stand Juni 2015 gefunden hatten.</p>

		<p>Mit der Klarstellungssatzung legt die Gemeinde die sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Grenze des Bebauungszusammenhangs fest. Es muss eine tatsächlich aufeinanderfolgende, <u>zusammenhängende</u> Bebauung vorliegen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Größere Baulücken können den Bebauungszusammenhang zu einzelnen, außerhalb des bebauten Bereichs liegenden, bebauten Grundstücken mit der Folge unterbrechen, dass es sich um eine Außenbereichsbauung handelt.</p> <p>Bei den Gebäuden nördlich und nordöstlich der Straße „Am Marstall“ (<i>Anm.: In der ersten Stellungnahme der IHK benannt.</i>) handelt es sich um eine Außenbereichsbauung, da der Zusammenhang zur übrigen Bebauung nicht gegeben ist. Das größere Wohngebäude nördlich der Straße „Am Marstall“ (sogenanntes Landhaus „Roter Strumpf“) war zusammen mit einem weiteren, östlich benachbarten und heute nicht mehr vorhandenen Gebäude bei der planmäßigen Neuanlage des Ortes im 19. Jahrhundert von den Planern/ Architekten Stüler und Lenné bewusst als Solitärgebäude konzipiert worden. Insofern genießen diese Gebäude Bestandsschutz; eine bauliche Erweiterung verträgt sich aber nicht mit der weiteren Entwicklung der großräumig denkmalgeschützten Ortslage Basedow.</p> <p>Einzelne Anlagen, die als Fremdkörper aus einer im Wesentlichen gleichmäßigen Bebauung herausragen bzw. die nicht zum Gebietscharakter passen, bleiben bei der Festlegung der Grenze des Bebauungszusammenhangs außer Betracht. Die mehrgeschossigen Wohngebäude in der „Gessiner Straße“ und im südlichen Teil der Schlossstraße sind nicht maßstabsbildend für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung und gehören damit nicht zum Bebauungszusammenhang, dessen Grenze in der Klarstellungssatzung festgelegt wird.</p> <p>Auch das Wohngebäude südwestlich der Kirche (<i>Anm.: In der ersten Stellungnahme der IHK benannt.</i>) wurde von Stüler und Lenné Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Funktion eines Pfarrwitwenhauses als Solitärgebäude geplant und errichtet. Der Standort ist abgerückt vom benachbarten Pfarrhaus, das bereits vor der Neugestaltung der Ortslage durch Stüler und Lenné vorhanden war, und hat einen engen Bezug zur angrenzenden Parklandschaft. Die Zusammengehörigkeit zur nächstgelegenen Bebauung ist nicht gegeben. Insofern nimmt es nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil.</p> <p>Für die beiden mehrgeschossigen Wohngebäude im südlichen Bereich der Schlossstraße gelten gleichermaßen die Angaben, die auch zum mehrgeschossigen Wohngebäude in der Gessiner Straße gemacht wurden. Allerdings war dieser Bereich im Entwurf für die 1. Beteiligung der TöB noch Bestandteil des baulichen Innenbereiches. Erst im Zuge der Änderung des Satzungsentwurfs, die wegen der ablehnenden Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden durchgeführt wurde, wurde dieser Bereich ausgeklammert. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
25	<p>Landesanglerverband M-V (27.07.2015) keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich

26	<p>Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ (18.08.2015)</p> <p>folgende Hinweise:</p> <p>„Der überarbeitete Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow weist in seiner Überarbeitung neue Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und neue Baugrenzen aus. Der Bereich der Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 berührt das Gewässer L390 (siehe Anlage Gewässerkartenauszug), welches sich in unserer Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ befindet. Der L390 ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach EU WRRL und darf nicht überbaut werden. Weiterhin wurden mit den Stellungnahmen vom 13.06.2006, 06.06.2007 und 13.06.2008 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut „Wasserflächen/Gewässerschutz“ gegeben. Diese sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden (siehe Abwägung zum F-Plan).</p> <p>Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollte daher den Gewässerkorridor des L390 in der Ortslage Basedow als nicht bebaubaren Bereich ausweisen.“</p>	<p>Gemäß der mündlichen Mitteilung der Verbandsgeschäftsführerin des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ (WBV) vom 03.11.2015 stellen die der Stellungnahme vom 18.08.2015 beigefügten zeichnerischen Darstellungen des Verlaufs des L390 (Luftbild und topographische Karte - TK) teilweise nicht mehr den aktuellen Stand dar. Außerdem ist der Maßstab des Luftbildes bzw. der TK zu grob, um den Verlauf des L390 in die Satzung im Maßstab 1:1.500 aufnehmen zu können. Der Hinweis des WBV kann deshalb nur bei der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt werden.</p>
Nachbargemeinden		
27	<p>Gemeinde Dahmen (12.08.2015)</p> <p>keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
28	<p>Gemeinde Schorssow (12.08.2015)</p> <p>keine Einwände oder Anregungen</p>	keine Abwägung/ Einarbeitung erforderlich
29	<p>Stadt Malchin</p> <p>keine Stellungnahme abgegeben</p>	-----

Gemeinde Basedow



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow

Begründung (Entwurf)

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./ BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow
Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 039957/ 251-25
info@la-pulkenat.de

Bearbeitung: Tammo Strobl

Stand: 31.01.2018

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes, Plangrundlage	5
1.4	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	6
1.5	Flächennutzungsplan	7
1.6	Landschaftsplan.....	7
1.7	Erhaltungssatzung.....	7
1.8	Gestaltungssatzung.....	8
2	ORTSSTRUKTUR UND SPEZIFISCHE BEDINGUNGEN FÜR DIE ERGÄNZUNGSSATZUNG.....	8
3	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHEN	9
4	FESTSETZUNGEN	12
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Baugrenzen und Baulinien.....	13
4.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
4.4	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen	14
5	SCHUTZGEBIETE UND –OBJEKTE, VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN ERGÄNZUNGSFLÄCHEN	15
5.1	Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht, Verträglichkeits- prüfung für Natura 2000-Gebiete	15
5.2	Baudenkmale, Bodendenkmale	17
5.2.1	Baudenkmale	17
5.2.2	Bodendenkmale	18
5.3	Wasserschutzgebiete	20
6	HINWEISE.....	20
6.1	Ver- und Entsorgung	20
6.2	Denkmalschutz.....	22
6.3	Grünordnung/ Ökologie.....	23
6.4	Kampfmittelfunde.....	23
6.5	Bodenschutz.....	23
6.6	Gewässerschutz, Schutz des Grund- und Trinkwassers	23
6.7	Schutz von Grenzmarken	24

6.8	Straßenverkehr	24
7	LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ	24
7.1	Eingriffsregelung	24
7.1.1	Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	25
7.1.2	Verbleibende Beeinträchtigungen	25
7.1.3	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen ..	25
7.1.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	30
7.1.5	Bilanzierung	32
7.2	Artenschutz	32

Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BERG 2014)
2. Baudenkmale in der Ortslage Basedow (Stand: 17.11.2014, LKD M-V 2015)

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Abgrenzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB) vom baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) ist für die Genehmigung innerörtlicher Bauvorhaben von besonderer Bedeutung. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Bauvorhaben nämlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der architektonisch ungewöhnlichen Ortslage Basedow in Form eines geschmücktes Landgutes, dessen Bebauung an vielen Stellen von großen, landschaftlich geprägten oder (ehemals) gärtnerisch gestalteten Freiflächen unterbrochen wird und die großflächig unter Denkmalschutz steht, ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nicht immer zweifelsfrei möglich.

Mit der Klarstellungssatzung legt die Gemeinde die sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Grenze des Bebauungszusammenhangs fest. Es muss eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung vorliegen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Größere Baulücken können den Bebauungszusammenhang zu einzelnen, außerhalb des bebauten Bereichs liegenden, bebauten Grundstücken mit der Folge unterbrechen, dass es sich um eine Außenbereichsbebauung handelt.

Einzelne Anlagen, die als Fremdkörper aus einer im Wesentlichen gleichmäßigen Bebauung herausragen bzw. die nicht zum Gebietscharakter passen, bleiben bei der Festlegung der Grenze des Bebauungszusammenhangs außer Betracht. Dazu können z. B. mehrgeschossige Wohngebäude gehören, die nicht maßstabsbildend für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung sind. Sie gehören damit nicht zum Bebauungszusammenhang, dessen Grenze in der Klarstellungssatzung festgelegt wird.

Alle von der Klarstellungssatzung erfassten Grundstücksteile gehören zum Innenbereich und besitzen damit grundsätzlich Baulandqualität. Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Da die Klarstellungssatzung nur die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich festsetzt, besitzt sie nur deklaratorische (= klarstellende) Bedeutung; sie führt für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Das Verfahren der Klarstellungssatzung wird in diesem Fall kombiniert mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung. Mit der Ergänzungssatzung kann die Gemeinde an geeigneten Stellen einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen und damit einen abgerundeten Ortsrand bilden. Es wird eine Ergänzungssatzung aufgestellt, da immer wieder Anfragen von Bauwilligen an die Gemeinde gerichtet werden, die an Grundstücken in der Ortslage Basedow interessiert sind.

Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung darstellt.

Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht,

das sich ebenfalls nach § 34 BauGB richtet. Die Ergänzungssatzung dient nicht dazu, neue Baugebiete am Ortsrand zu entwickeln. Dies ist dem Bebauungsplan vorbehalten.

1.2 Verfahren

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfolgt das Satzungsverfahren im vereinfachten Verfahren, da sich durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Danach kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB

1. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
2. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (= Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die zuvor genannten Voraussetzungen zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind erfüllt. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Nähere Ausführungen zu diesem Punkt enthält der entsprechende Gliederungspunkt dieser Begründung.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Vorgaben zum Artenschutz

zu berücksichtigen. Um letztgenannte Anforderung zu erfüllen wurde für den Plangeltungsbereich ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt. Der AFB wurde als Anlage der Begründung beigefügt. Die wichtigen Ergebnisse des AFB wurden als textliche Festsetzungen in die Satzung übernommen. Auch die Begründung zur Satzung enthält die wichtigen Ergebnisse des AFB (vgl. 7.2 „Artenschutz“).

Eine Genehmigung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes, Plangrundlage

Die Gemeinde Basedow liegt am westlichen Rand des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Mecklenburg-Vorpommern). Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den größten Teil der Ortslage Basedow (vgl. Übersichtsplan auf der Planzeichnung).

Die sich aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergebenden, gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten bzw. ergänzten Bereiche setzen sich aus sechs Teilflächen zusammen. Innerhalb dieser sechs Teilflächen befinden sich sechs Außenbereichsflächen, die als sogenannte Ergänzungsflächen im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der Planzeichnung ist die genaue Lage der Flächen zu entnehmen.

Der Plangeltungsbereich umfasst in der Gemarkung Basedow Flurstücke der Fluren 1 und 5. Es handelt sich um folgende Flurstücke:

Ergänzungsflächen:

Teilfläche	Flur	Flurstücke	ungef. Größe in m ²
1	1	18/1, 18/2	5.004
2	1	21/1 tlw., 22/2 tlw.	2.233
3	1	116/2 tlw., 117/1 tlw., 117/2, 117/3, 119/2 tlw., 120/1	5.159
4	1	89/2 tlw., 90/4 – 90/7, 90/8 tlw., 96/3 tlw., 97/1, 97/2 tlw., 98/1 tlw. - 98/3 tlw., 99/1 tlw., 99/2	3.896
5	1	45/2 tlw.	6.514
	5	107/5, 107/7 tlw., 107/8 tlw., 107/10 tlw., 108/6, 108/9, 108/10 tlw. - 108/12 tlw., 109/4 tlw., 109/7	
6	1	106/10, 108/5	2.426
gesamt			25.232

Tab. 1: Zum Plangeltungsbereich gehörende Flurstücke innerhalb der Ergänzungsflächen

Außerhalb der Ergänzungsflächen gehören folgende Flurstücke zum Plangeltungsbereich:

Flur 1

1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/4, 2/5., 2/6, 3/1, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 6/1 tlw., 16/3, 16/9 tlw., 20/1 tlw., 21/1 tlw., 22/2 tlw., 23 – 25, 26/1, 26/2, 27/1, 27/2, 28 – 32, 33/7 tlw., 33/8, 33/14 tlw., 33/15 tlw., 33/18 tlw., 33/20, 35/2 tlw., 35/3, 35/4 tlw., 36/2, 36/11 tlw., 39/2, 39/3, 39/4 tlw., 43 tlw., 44/1 tlw., 45/1, 45/2 tlw., 46/1, 51/5 tlw., 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 52/5 - 52/9, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 54/1 - 54/3, 56/3 - 56/6, 59/1 tlw., 60/2 - 60/10, 62/3, 62/4, 62/6 - 62/9, 63/1 tlw. - 63/3 tlw., 66/2 tlw., 66/3 tlw., 68/1 tlw., 70/1, 70/2, 70/4 tlw.,

71/1, 71/3, 72/1 - 72/3, 72/5, 72/7, 74/1, 74/4 - 74/7, 75, 76, 77/1, 78, 79 tlw., 90/8 tlw., 91/1, 91/2, 92/2, 92/3 tlw., 93, 94, 95/1 - 95/3, 96/2, 96/3 tlw., 96/4, 97/2 tlw., 97/3, 98/1 tlw. - 98/3 tlw., 99/1 tlw., 100/1, 101/1 tlw., 106/3, 106/5, 106/7, 106/8, 108/4, 108/6, 109/2, 109/3, 109/4 tlw., 110/1 tlw., 110/2, 115/17 tlw., 115/26 - 115/33, 115/39, 115/42, 115/45 tlw., 116/1 tlw., 116/2 tlw., 116/3, 116/4 tlw., 116/5, 117/1 tlw., 118, 119/2 tlw., 123/1, 123/2 tlw., 124, 125/1 tlw., 128/1, 128/2 tlw., 129/1 tlw., 130/4 tlw., 130/7 tlw., 130/8 tlw., 131/7, 131/9, 131/11 tlw., 132/4, 134/5 tlw., 134/6 tlw., 134/7 tlw., 135/2, 135/5 tlw., 135/8 tlw., 135/10 tlw., 137 tlw., 255 tlw.

Flur 5

89/3, 90/5, 93/3, 109/4 tlw., 109/5, 109/6, 116 tlw.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rund 15,25 ha. Davon nehmen die Ergänzungsflächen rund 2,52 ha ein.

Die Planzeichnung basiert auf Daten aus dem amtlichen Liegenschaftskataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 21.12.2015.

1.4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) vom 15.06.2011 enthält in seiner Gesamtkarte für das Plangebiet bzw. Teile davon folgende raumordnerische Festlegungen:

- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Tourismusschwerpunktraum
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- Bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz
- Regional bedeutsames Radroutennetz

Aufgrund des Maßstabes der Gesamtkarte (1:100.000) lassen sich die raumordnerischen Festlegungen in Bezug auf das Plangebiet nicht genau abgrenzen.

In den Vorbehaltsgebieten soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung. Diese Grundsätze sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsprozesse und Entscheidungen zu berücksichtigen sind.

Zur Siedlungsentwicklung/ -struktur benennt das RREP u. a. folgende Programmsätze:

- Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.
- In den Gemeinden, die nicht Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind (*Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat: somit auch in Basedow*) ist die Wohnbauflächenentwicklung am

Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.
(Z)

- Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll sich in den Gemeinden, die nicht Zentrale Orte sind (*Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat: somit auch in Basedow*) am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren.
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)
- Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen.
- Die Guts- und Parkanlagen als bedeutende kulturhistorische Siedlungs- und Landschaftselemente sollen durch differenzierte Nutzungen erhalten und aufgewertet werden.

Die mit einem „(Z)“ gekennzeichneten Programmsätze sind Ziele der Raumordnung, die räumlich und sachlich bestimmbar sowie letztabgewogen und somit von allen Adressaten zu beachten sind. Grundsätze der Raumordnung (ohne Kennzeichnung) sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

1.5 Flächennutzungsplan

Der 2009 in Kraft getretene Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Basedow weist die für die Wohnbebauung genutzten Flächen entlang der Straße „Randowberg“, „Am Dröbel“ und „Kirchsteig“ als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Auch die Ergänzungsfläche Nr. 5 der Ergänzungssatzung und das Gästehaus der Agrar GmbH & Co. KG westlich der Wargentiner Straße sind im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Flächen für den klarstellenden Bereich und Ergänzungsflächen der Ergänzungssatzung bedürfen keiner Bauflächendarstellung im FNP.

Die übrigen Flächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind im FNP als Wohnbauflächen, Dorfgebiete und Sondergebiete ausgewiesen.

1.6 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Basedow (Stand: 11/2007) werden für die Ergänzungsflächen keine Maßnahmen bzw. Erfordernisse benannt.

1.7 Erhaltungssatzung

Die Gemeinde Basedow verfügt über eine Erhaltungssatzung, die am 22.05.1997 in Kraft getreten ist.

Nach den Bestimmungen der Erhaltungssatzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung (sowie die Errichtung) baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung der Gemeinde. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

1.8 Gestaltungssatzung

Die Gemeinde Basedow verfügt über eine Baugestaltungssatzung, die am 22.05.1997 in Kraft getreten ist.

Gemäß dem Wortlaut der Präambel dient die Gestaltungssatzung dem Schutz und der zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes von Basedow, welches von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist.

Die Satzung gilt in erster Linie für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Die Festsetzungen dieser Satzung gelten nur für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, Anlagenteile und Einrichtungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung gelten Straßen und Plätze, öffentlich zugängliche Wege und Grünanlagen.

Alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten, sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung sowie Werbeanlagen und Warenautomaten sind nach Maßgabe der §§ 3 – 21 der Gestaltungssatzung so auszuführen, dass sie die typischen Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Gestaltungszone, die baukulturelle Bedeutung sowie die architektonisch-städtebauliche Eigenart von Basedow sichern und fördern.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

2 Ortsstruktur und spezifische Bedingungen für die Ergänzungssatzung

Die Ortslage Basedow ist in besonderer Weise durch das sogenannte geschmückte Landgut geprägt, das ab den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts durch das Wirken des preußischen Baumeisters Friedrich August Stüler und des Königlich-Preußischen Gartendirektors Peter Joseph Lenné entstanden ist. Im Auftrag der gräflichen Familie Hahn schufen sie gemeinsam auf rund 200 Hektar ein aus zahlreichen Gebäuden bestehendes großflächiges Ensemble, das mit dem Schloss als Mittelpunkt in eine auch landwirtschaftlich genutzte Parklandschaft eingebettet wurde.

Im Zuge der kompletten Neugestaltung des Gutsdorfes durch Stüler und Lenné wurden der Gutshof und bis auf drei Gebäude alle Wohnhäuser abgerissen, das Schloss umgebaut, ein Marstall, Stallungen und Wirtschaftsgebäude sowie zahlreiche Wohnhäuser neu errichtet. Die gesamte Dorfanlage wurde bis ins kleinste Detail von Lenné in die Landschaft hineinkomponiert. In besonderem Maße wurde hier die Idee einer „Ornamented Farm“ verwirklicht, einer Sonderform des englischen Landschaftsgartens, bei der versucht wird, das Schöne mit dem Nützlichen zu verbinden., d. h. Landschaftsverschönerung mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung in Einklang zu bringen. Zu den in damaliger Zeit angelegten und noch erhalten gebliebenen Gebäuden gehören u. a. der Marstall, die Meierei (Schweizerhäuschen), der Stutenstall, das Randowsche Haus (Oberförsterei) mit Nebengebäude, das „Haus des Sekretarius“ (Rentamt), das Landhaus „Roter Strumpf“, das Jockeyhaus, das Altersheim, die Schule, zahlreiche Wohnhäuser am Schäfersteich, am Mühlteich sowie in der Schlossstraße, das Wildmeistergehöft, das Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, die Brauerei, der Stallkomplex westlich des Schlosses, der sogenannte Hundezwinger, der Schafstall, weitere Wirtschaftsgebäude und Ställe, das Gärtnerhaus und die Stellmacherei/ Werkstatt. Einige weitere Gebäude aus dieser Zeit sind inzwischen verschwunden.

Mit Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden zahlreiche neue Wohnhäuser errichtet, die dazu geführt haben, dass viele damals errichtete Solitärgebäude inzwischen Elemente von Häuserzeilen oder Häusergruppen sind und ihre damalige Wirkung in die Umgebung teilweise nur noch sehr eingeschränkt vorhanden ist. Dies betrifft vor allem die Straße „Am Dröbel“ (Meierei/Schweizerhäuschen, Wildmeistergehöft), die Gessiner Straße (Jockeyhaus) und das Randowsche Haus (Oberförsterei) an der Straße Randowberg. Die grundlegende Struktur des geschmückten Landgutes ist allerdings nach wie vor sehr gut erhalten und wurde schrittweise in den letzten Jahren noch stärker herausgearbeitet. Zu nennen sind hier insbesondere Wiederherstellungsmaßnahmen in der dem Schloss zugeordneten Parkanlage und der gestalteten Kulturlandschaft, darunter auch die kürzlich erfolgten Baumaßnahmen am Mühlenteich zur Sanierung und Annäherung an den historischen Zustand und die Wiederherstellung des Rosengartens am Schloss.

Die Anlage des geschmückten Landgutes mit landschaftlichen Freiflächen, die in die bebauten Bereiche hineinragen hat dazu geführt, dass es auch heute in der Ortslage Basedow keinen einzelnen geschlossenen Bebauungszusammenhang gibt. Aus diesem Grund setzt sich der bauliche Innenbereich aus mehreren Teilgebieten zusammen.

3 Städtebauliche Begründung für die Ergänzungsflächen

Die Einbeziehung von sieben Ergänzungsflächen in den baulichen Innenbereich lässt sich wie folgt begründen:

Nr. 1 (5.004 m²)

Diese Ergänzungsfläche befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage Basedow östlich der Wargentiner Straße (Kreisstraße DM 9) und ist mit zwei, zu DDR-Zeit errichteten Einfamilienhäusern bebaut. Das nördliche der beiden Gebäude (Flurstück 18/2) ist an den nördlich angrenzenden Fahrweg angebunden. Ursprünglich war auf dieser Ergänzungsfläche eine große, zum Gutshof zugehörige Stallanlage vorhanden. Da die östlich, westlich und südlich unmittelbar angrenzende Bebauung nur aus aktuell genutzten bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden besteht, kann diese Fläche gegenwärtig nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Innenbereichsqualität eingestuft werden. Diese Situation ändert sich gegenwärtig, da der östlich angrenzende ehemalige Stallkomplex zu einem Hotel umgebaut wird. Durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes. Bisher ragt diese Fläche keilförmig in den bebauten Bereich hinein. Eine bauliche Entwicklung auf dieser Ergänzungsfläche soll nur der Wiederherstellung historischer Baustrukturen dienen. Grundlage dafür sind die in diesem Bereich zur Zeit des geschmückten Landgutes entstandenen Gebäude. Zu diesem Zweck enthält die Planzeichnung eine textliche Festsetzung, wonach Einzelheiten zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der Bebauung einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Denkmalschutzgebiet ergeben.

Nr. 2 (2.233 m²)

Die Ergänzungsfläche Nr. 2 liegt östlich der Ergänzungsfläche Nr. 1; sie ist über den Brauereiweg erschlossen. Bei den vorhandenen denkmalgeschützten Wohngebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden, handelt es sich um Gebäude der ehemaligen Brauerei des

Landgutes. Die beiden Gebäude waren ursprünglich baulich verbunden. Die dargestellte Baugrenze zeichnet die ehemalige Gebäudegrundfläche nach. Angrenzend an die Gebäude sind das Schloss und der in der Entstehung befindliche Hotelkomplex vorhanden. Durch die Ergänzungsfläche Nr. 2 ergibt sich eine Abrundung des Ortsrandes.

Eine bauliche Entwicklung auf dieser Ergänzungsfläche soll nur der Wiederherstellung historischer Baustrukturen dienen. Grundlage dafür ist das in diesem Bereich zur Zeit des geschmückten Landgutes entstandene Gebäude. Zu diesem Zweck enthält die Planzeichnung eine textliche Festsetzung, wonach Einzelheiten zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der Bebauung einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Denkmalschutzgebiet ergeben.

Nr. 3 (5.159 m²)

Die Ergänzungsfläche Nr. 3 umfasst den mittleren Abschnitt des Kirchsteigs und mehrere Flurstücke, die westlich und östlich angrenzen. Die Flächen sind über diesen Fahrweg verkehrstechnisch an die Schlossstraße angebunden. Östlich und südlich dieser Fläche liegen zwei denkmalgeschützte Wohngebäude aus der Entstehungszeit des geschmückten Landgutes (ehemaliges Gärtnerhaus und Altersheim), das Gebäude der Feuerwehr und das Sportlerheim (Kirchsteig 10). Nordöstlich befand sich, ebenfalls aus der Zeit des Landgutes, ehemals ein großes Stallgebäude. Gegenwärtig ist dort ein Gebäude vorhanden, das als Diskothek und Pub („Kleiner Lord“) genutzt wird (ehemaliges Bürogebäude der Agrar GmbH & Co. KG). Dieses Gebäude ist mit dem Flurstück 117/3, dem angrenzenden Flurstück 117/2 und einer Teilfläche des Flurstücks 117/1 Bestandteil der Ergänzungsfläche. Die unmittelbar an den Kirchsteig angrenzenden Ergänzungsflächen werden gegenwärtig gärtnerisch (westliche Teilfläche) und für Sportzwecke genutzt (asphaltierte Mehrzweckfläche).

Gemäß den Abstimmungen bei der Beratung am 26.04.2017 (Gemeinde Basedow, Amt Malchin am Kummerower See, Landkreis MSE, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, LA-Büro Pulkenat) soll in den beiden von Baugrenzen umgrenzten Flächen die Errichtung von Gebäuden möglich sein. Auf der nördlichen Fläche ist die Errichtung einer baulichen Anlage nur zur Wiederherstellung historischer Baustrukturen zulässig. Grundlage dafür ist das in diesem Bereich zur Zeit des geschmückten Landgutes entstandene Gebäude. Zu diesem Zweck enthält die Planzeichnung eine textliche Festsetzung, wonach Einzelheiten zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der Bebauung einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Denkmalschutzgebiet ergeben.

Die südliche Baufläche stellt an der Achse des Kirchsteigs eine Spiegelung des auf der anderen Seite des Kirchsteigs vorhandenen ehemaligen Gärtnerhauses dar. Die Grundfläche der überbaubaren Fläche entspricht der historischen Grundfläche des Gärtnerhauses. Geregelt wird über eine textliche Festsetzung außerdem, dass das neue Gebäude mit einer Fassade aus roten Ziegelsteinen und einem Dach mit roten Dachsteinen zu versehen ist sowie eine Dachneigung erhalten muss, die dem ehemals als Gärtnerhaus genutzten Gebäude auf der östlichen Seite des Kirchsteigs (Flurstücke 116/1 und 116/2) entspricht.

Nr. 4 (3.896 m²)

Die Ergänzungsfläche Nr. 4 befindet sich in zweiter Reihe hinter den Wohngebäuden im mittleren Teil der Schlossstraße. Die Ergänzungsfläche beginnt im Norden mit der hinteren Grundstückshälfte eines denkmalgeschützten Gebäudes, das als Kindergarten genutzt wird (1843

als Schule errichtet). Zur Zeit der Schaffung des geschmückten Landgutes endete die Bebauung an der Schlossstraße mit dem Wohnhaus auf dem Flurstück 100/1 (Schlossstraße 39-43, Baujahr 1843), das heute ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Zur DDR-Zeit wurden im weiteren Verlauf der Schlossstraße zwei mehrgeschossige Wohngebäude errichtet, die nach wie vor für Wohnzwecke dienen (zwei- und viergeschossig). Diese Flächen sind nicht Bestandteil der Ergänzungsfläche Nr. 4. Die Ergänzungsfläche Nr. 4 ist mit mehreren Nebengebäuden bebaut. Die nicht bebauten Flächen werden gärtnerisch bzw. als Freigelände von der Kindertagesstätte genutzt. Die Ergänzungsfläche ist stark durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Östlich grenzen weitere Nebengebäude und Gartenflächen an die Ergänzungsfläche an, anschließend steigt das Gelände Richtung Osten sehr stark an. Mit dieser Geländekante ist ein natürlicher Abschluss der Siedlungsbebauung gegeben. Der zwischen den mehrgeschossigen Wohngebäuden hindurch parallel zur Schlossstraße Richtung Norden führende Weg erschließt die Ergänzungsfläche verkehrlich (Flurstücke 89/2 und 90/8). Da der nördliche Teil der Schlossstraße bereits historisch seit Mitte des 19. Jahrhunderts in zweiter Reihe bebaut ist und diese denkmalgeschützten Gebäude nach wie vor Wohnzwecken dienen, bildet die Ergänzungsfläche Nr. 4 eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Siedlungszusammenhangs.

Aufgrund der Lage in zweiter Reihe hinter den parallel zur Schlossstraße vorhandenen Gebäuden ergibt sich für diese Ergänzungsfläche bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 34 BauGB keine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalschutzgebietes.

Nr. 5 (6.514 m²)

Diese langgestreckte Fläche südlich der Gessiner Straße befindet sich am östlichen Ortsrand Basedows. Sie beinhaltet drei nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser und eine rund 108 m lange, mit einigen Nebengebäuden bebaute Fläche, die bis zum südlichen Rand der Gessiner Straße reicht. Von dieser Fläche wird der nicht mit Nebengebäuden bebaute Flächenanteil gärtnerisch genutzt. Ursprünglich war im östlichen Abschnitt der Gessiner Straße auf deren südlicher Seite nur das 1840 errichtete Jockeyhaus vorhanden (Schlossstraße 60 – 64). Zur DDR-Zeit entstanden in diesem Abschnitt Einfamilienhäuser und zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Letztere stehen unter Denkmalschutz und bilden mit zwei östlich auf dem Grundstück befindlichen, größeren Nebengebäuden den räumlichen Abschluss des Siedlungszusammenhangs am östlichen Rand der Ortslage Basedow. Die Ergänzungsfläche Nr. 5 wird über einen von der Gessiner Straße abzweigenden, öffentlichen Fahrweg erschlossen (Flurstücke 107/6 und 108/5).

Mit der Errichtung von Wohngebäuden, die sich in der Ergänzungsfläche Nr. 5 gemäß BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen, würde in Basedow eine östliche Raumkante ausgebildet, die bisher nur ansatzweise vorhanden ist.

Da der südliche Teil dieser Ergänzungsfläche bereits mit mehreren, nach 1990 errichteten Einfamilienhäusern bebaut ist und auch auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 109/6 Gebäude vorhanden sind, die nicht aus der Entstehungszeit des Geschmückten Landgutes stammen, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Denkmalschutzgebiet.

Nr. 6 (2.426 m²)

Diese Ergänzungsfläche rundet einen bebauten Bereich ab, der sich am südwestlichen Rand der Ortslage Basedow befindet. Vorhanden sind in diesem Bereich das denkmalgeschützte Randowsche Haus (ehemalige Oberförsterei) von 1839 und vier Einfamilienhäuser (eins davon aus DDR-Zeit, drei nach 1990 errichtet). Über eine Asphaltstraße sind diese Grundstücke an

die Straße „Randowberg“ angebunden. Die Ergänzungsfläche betrifft eine Fläche, die zu damaliger Zeit im Zuge der Errichtung des Randowschen Hauses mit einem Nebengebäude bebaut wurde. Dieses Gebäude war bis ca. 1937 vorhanden. Die Ergänzungsfläche wird gegenwärtig als Rasen- und Gartenfläche genutzt und ist mit einigen kleineren Nebengebäuden bebaut. Eine bauliche Entwicklung soll hier nur zur Wiederherstellung der historischen Baustruktur stattfinden, wie sie zur Zeit des geschmückten Landgutes bis zum Rückbau dieses Gebäudes existiert hat. Zu diesem Zweck enthält die Planzeichnung eine Baugrenze, die die Grundfläche des ehemaligen Nebengebäudes des Randowschen Hauses umgrenzt. Außerdem regelt eine textliche Festsetzung, dass Einzelheiten zur Art, zum Maß und zur Gestaltung des Gebäudes einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Denkmalschutzgebiet ergeben.

Die Gemeinde Basedow hat sich bei der Erstellung der Ergänzungssatzung in Abstimmung mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom Grad der baulichen Vorbelastung und der Sicht- bzw. Erlebbarkeit der jeweiligen Ergänzungsfläche leiten lassen. Im Gliederungspunkt 5.2.1 „Baudenkmale“ werden zusätzlich zu den bisherigen Ausführungen Gründe genannt, warum eine Vereinbarkeit der Ergänzungsflächen mit dem Denkmalschutzgebiet und den Einzeldenkmalen gegeben ist.

In den Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 (Nordteil) und 6 sind, wie bereits erwähnt, bauliche Entwicklungen in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden nur zur Wiederherstellung historischer Baustrukturen möglich. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den Grundrissen historischer Gebäude, die im Plan „Parklandschaft Basedow – Übersicht historischer Bauten“ (Stand: 03.03.2009, LA-Büro Stefan Pulkenat) verzeichnet wurden.

Über die genannten Erschließungswege/ -straßen können die für die Ergänzungsflächen erforderlichen Ent- und Versorgungseinrichtungen hergestellt werden. Aufgrund der jeweils benachbarten Bebauungen sind entsprechende Leitungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Ergänzungsflächen überwiegend bereits vorhanden. Mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sind die notwendigen Abstimmungen vorzunehmen. Genauere Angaben zur Situation der Trinkwasserversorgung sowie der Schmutzwasser- und der Niederschlagswasserentsorgung sind dem Gliederungspunkt 6.1 zu entnehmen.

4 Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zulässig. Die Festsetzungen tragen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes bei. Mittels Planzeichnung sind folgende Inhalte in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Ergänzungsflächen ist bis auf die Ergänzungsfläche Nr. 2 maximal ein Vollgeschoss zulässig.

In der Ergänzungsfläche Nr. 2 weist ein Teil des denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäudes zwei Geschosse auf. Zur Wiederherstellung des in der Zeit des geschmückten Landgutes vorhandenen, ebenfalls zweigeschossigen Verbindungsbaus sind hier zwei Geschosse möglich.

Die absolute Höhe der Gebäude in denjenigen Ergänzungsflächen, in denen bauliche Entwicklungen nur zur Wiederherstellung der historischen Struktur dienen, richtet sich nach dem jeweils ehemals vorhandenen historischen Gebäude aus der Zeit des geschmückten Landgutes.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 87 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) M-V Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss in den historisch nicht bebauten Ergänzungsflächen (Nr. 3 südliche Teilfläche, Nr. 5) ist zum einen sinnvoll, da die Wohnbebauung in der Ortslage Basedow bereits von eingeschossigen Wohngebäuden dominiert wird, zum anderen handelt es sich bei diesen Ergänzungsflächen um Flächen am Ortsrand. Durch die Eingeschossigkeit kann ein harmonischer Übergang von den Siedlungsflächen in die umgebende Landschaft erreicht werden.

Gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 09.01.2015 und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 22.01.2015 enthält die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die textlichen Festsetzungen, dass die Errichtung baulicher Anlagen in den Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 (nur Flurstücke 117/2 und 117/3) und 6 nur zur Wiederherstellung historischer Baustrukturen zulässig ist und dass Einzelheiten zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der Bebauung einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

4.2 Baugrenzen und Baulinien

Baugrenzen

In den Ergänzungsflächen Nr. 1 – 3 und Nr. 6 werden Baugrenzen festgesetzt. Das jeweilige geplante Gebäude muss innerhalb der Baugrenze liegen. Es kann, muss aber nicht exakt an der Baugrenze errichtet werden.

Für die Ergänzungsflächen Nr. 1 – 3 und Nr. 6 soll so sichergestellt werden, dass sich bauliche Entwicklungen nur auf der Grundfläche der historischen Bebauung vollziehen. Für die Ergänzungsfläche Nr. 3 gilt dies nur für die nördliche Teilfläche. Im westlichen Teil dieser Ergänzungsfläche wurde eine zweite Fläche mit einer Baugrenze umgrenzt. In dieser Teilfläche war historisch keine Bebauung vorhanden.

Die Baugrenze in dem Teil der Ergänzungsfläche Nr. 3, der sich westlich des Kirchsteigs befindet (Flurstück 120/1) bildet ein Rechteck, dessen östliche lange Seite annähernd parallel zur Grundstücksgrenze in einem Abstand von rund 1,0 m verläuft. Die Länge und Breite des Rechtecks entspricht der Grundfläche (ohne Anbauten) des denkmalgeschützten ehemaligen Gärtneigebäudes (heute Wohnhaus) auf der anderen Seite des Kirchsteigs. Innerhalb dieser Baugrenze muss das Bauvorhaben realisiert werden.

Baulinien

In der Ergänzungsfläche Nr. 4 wurde eine Baulinie festgesetzt, die auf der westlichen Grenze des benachbarten Wegeflurstücks verläuft. Die betreffende Außenwand eines geplanten Gebäudes muss exakt an dieser Baulinie liegen. Mit der Baulinie in der Ergänzungsfläche Nr. 4 soll analog zu der Gebäudeflucht der historischen Bebauung an der Schlossstraße, die auf den Landschaftsarchitekten Lenné bzw. den Architekten Stüler zurückgeht, eine an einer durchgehenden Linie angeordnete Bebauung und somit ein möglichst harmonischer Ortsrand erreicht werden. Dies ist von Bedeutung, da sich von dem von Lenné angelegten Fußweg, der oberhalb etwa parallel zur Bebauung an der Schlossstraße außerhalb der Ergänzungsfläche verläuft, wichtige Ausblicke auf die Ortslage Basedow ergeben.

Eine Baulinie enthält auch die Ergänzungsfläche Nr. 5. Diese verläuft in Verlängerung der Längsseite des an der Gessiner Straße auf dem westlich benachbarten Flurstück 109/6 stehenden Nebengebäudes. Die Baulinie dient dazu, bei zukünftiger Bebauung im straßennahen Bereich eine Gebäudeflucht zu etablieren, um den östlichen Ortseingangsbereich harmonischer zu gestalten.

4.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO) wird für das Flurstück 120/1 der Ergänzungsfläche Nr. 3 festgesetzt, dass ein neues Hauptgebäude mit einer Fassade aus roten Ziegelsteinen und einem Dach mit roten Dachsteinen zu versehen ist sowie eine Dachneigung erhalten muss, die dem ehemals als Gärtnerhaus genutzten Gebäude auf den Flurstücken 116/1 und 116/2 auf der östlichen Seite des Kirchsteigs entspricht. Diese Festlegungen sind notwendig, um Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

4.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung enthält die Festsetzung, dass als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft 43 Ersatzbäume (Obstbäume) zur Ergänzung der vorhandenen Obstwiese im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 206/1, 207, 208) anzupflanzen sind.

Ergänzungspflanzungen auf der Obstwiese sind auch Bestandteil des Konzeptes zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Parklandschaft Basedow (Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Februar 2010). Die Schließung dieser Lücken stellt sowohl aus Sicht des Naturschutzes als auch des Denkmalschutzes eine sinnvolle Maßnahme dar.

Genauere Angaben zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen sind dem Gliederungspunkt 7.1.4 der Begründung zu entnehmen.

5 Schutzgebiete und –objekte, Verträglichkeit mit den Ergänzungsflächen

5.1 Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht, Verträglichkeitsprüfung für Natura 2000-Gebiete

Schutzgebiete und –objekte im Plangeltungsbereich:

Westlich, nördlich und nordöstlich an die Ortslage Basedow angrenzende Flächen sind Bestandteil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet) Nr. DE 2341-302 „Malchiner See und Umgebung“, das wie alle anderen FFH-Gebiete und alle Europäischen Vogelschutzgebiete zu den sogenannten Natura 2000-Gebieten gehört. An vier Stellen gibt es geringfügige Überschneidungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit diesem Schutzgebiet, die vermutlich mit der Lageungenauigkeit der Grenze des Schutzgebietes zusammenhängen. Die Grenze des FFH-Gebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es grundsätzlich unzulässig. Unter bestimmten Voraussetzungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Jeder Plan, der zu einer Beanspruchung der Flächen führt, die von einem natürlichen Lebensraum eingenommen werden, für den das Gebiet ausgewiesen wurde, kann in aller Regel zu einer Beeinträchtigung führen. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn Flächen beansprucht werden, denen keine maßgebliche Funktion innerhalb des Netzes "Natura 2000" zukommt, oder wenn die Verringerung der Funktionen des Lebensraumes im Verhältnis zum durch das Gebiet insgesamt geschützten Lebensraum und seinen Erhaltungszustand vernachlässigenswert gering ist.

Am nordwestlichen Rand des klargestellten Gebietes liegen rund 130 m² innerhalb des FFH-Gebietes. Allerdings handelt es sich hierbei um eine Teilfläche einer Gehölzfläche aus Ziergehölzen, die im Rahmen der Gartengestaltung für das angrenzende Wohnhaus (Wargentiner Straße 13) angelegt wurde.

Die zweite und dritte Überschneidung mit Flächen des FFH-Schutzgebietes ist im unmittelbaren Umfeld des Schlosses in nordöstlicher Richtung gegeben. Auch hier handelt es sich um Klarstellungsflächen des baulichen Innenbereiches. Die beiden Flächen sind rund 98 m² und 72 m² groß.

Die vierte Überschneidungsfläche liegt im Bereich des Randowberges am südwestlichen Ortsrand. Hier ist eine rund 25 m² große Fläche betroffen, die geringfügig in den Klarstellungsbereich hineinragt. Es handelt sich um einen kleinen Teil der Gartenfläche des Wohnhauses des Flurstücks 110/1 der Flur 1.

Für die FFH-Gebietsflächen innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist für die Zukunft nicht mit Änderungen an der gegenwärtigen Beschaffenheit dieser Flächen zu rechnen.

Für das FFH-Gebiet ergeben sich durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der an die Ortslage Basedow angrenzenden bzw. der benachbarten Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie (FFH-RL) des FFH-Gebietes zu rechnen. Es handelt sich dabei um fünf eutrophe Stillgewässer (Nr. 3150-023-B, 3150-024-B, 3150-025-B, 3150-026-C, 3150-023-B) und einen Kalktrockenrasen (Nr. 6210-001-B) sowie zwei Habitate der Rotbauchunke (EU-Code 1188) nach Anhang II der FFH-RL (Nr. 1188-024-B, 1188-025-B). Drei der Stillgewässer und der Kalktrockenrasen liegen westlich der Ortslage Basedow in einem Abstand von minimal ca. 50 – 300 m zur vorhandenen Bebauung. Außerdem handelt es sich um die Schlossteiche nordöstlich des Schlosses (Lebensraumtyp Nr. 3150-023-B) und das Stillgewässer unmittelbar nördlich der Gessiner Straße am östlichen Ortsrand (Nr. 3150-027-B).

Die Angaben zu den Lebensraumtypen und Habitaten der FFH-Arten stammen aus dem gemäß Kartenportal Umwelt M-V (Stand: 30.10.2014) in Bearbeitung befindlichen Managementplan für das FFH-Gebiet.

Der Horst des Weißstorches auf dem denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäude zwischen den Ergänzungsflächen Nr. 1 und 2 an der Wargentiner Straße ist Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes Nr. DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Der Standort des Horstes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Weißstorchhorst.

Die Gemeinde Basedow einschließlich ihrer Ortslagen gehören zum Naturpark Nr. NP 3 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Beeinträchtigungen des Naturparkes sind durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht zu befürchten.

Gesetzlich geschützt sind gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die geschützten Bäume innerhalb der Ergänzungsflächen sollen erhalten bleiben. Ausnahmen vom Verbot der Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung und erheblichen Beeinträchtigung sind durch die zuständige Naturschutzbehörde im Einzelfall ggf. möglich. Die entsprechende Kompensation ist im Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 geregelt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der Satzung, aber nicht in den Ergänzungsflächen, befinden sich Alleen und Baumreihen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind.

Schutzgebiete und –objekte in der Umgebung:

Die Gemeinde Basedow liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. L 64b „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Mecklenburgische Seenplatte, Altkreis Demmin)“. Die Ortslage Basedow ist allerdings aus dem LSG ausgegrenzt. Die Ergänzungsflächen sind nicht Bestandteil des LSG. Die Grenze des LSG ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Es ist nicht mit negativen Auswirkungen durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf das LSG zu rechnen.

Zahlreiche nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope grenzen an den Plangeltungsbereich an oder befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Voraussichtlich ergeben sich keine Beeinträchtigungen dieser Biotope durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Geschützte Geotope sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

5.2 Baudenkmale, Bodendenkmale

5.2.1 Baudenkmale

Der gesamte Plangeltungsbereich ist Bestandteil des Denkmalschutzgebietes „Ornamental Farm Basedow“. Außerdem sind im Plangeltungsbereich zahlreiche weitere einzelne Baudenkmale vorhanden.

Da sich die Grenze des Denkmalschutzgebietes aufgrund der Großflächigkeit des geschützten Gebietes vollständig außerhalb der Planzeichnung befindet, wurde in die Planzeichnung ein textlicher Hinweis zur Zugehörigkeit des gesamten Plangeltungsbereiches zum Denkmalschutzgebiet aufgenommen. Zusätzlich wurde ein Lageplan mit dem gesamten Denkmalschutzgebiet als kleinformatige Abbildung unter „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ in das Plandokument aufgenommen.

Die einzelnen, kleineren Baudenkmale sind im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung („D“) nachrichtlich dargestellt (außer Grabplatten und Meilensteinen) und im Anhang Nr. 2 dieser Begründung enthalten.

Die Gemeinde Basedow ist der Ansicht, dass die in der Satzung festgesetzten Ergänzungsflächen mit dem denkmalpflegerischen Ziel der Erhaltung des Einzeldenkmals „Ornamental Farm Basedow“ vereinbar sind. Die Ergänzungsflächen betreffen nach Einschätzung der Gemeinde Basedow Bereiche, für die Argumente vorliegen, die eine Bebauung rechtfertigen, sofern sie sich in die umgebende Bebauung gemäß § 34 BauGB einfügt. Nach Ansicht der Gemeinde Basedow sprechen in diesen Bereichen keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (vgl. § 7 Abs. 4 DSchG M-V).

Die Gemeinde Basedow hält bauliche Entwicklungen, die nicht der Wiederherstellung historischer Gebäude entsprechen, in den Ergänzungsflächen Nr. 3, 4 und 5 aus folgenden Gründen für mit dem Denkmalschutz vereinbar:

Ergänzungsfläche Nr. 3:

- für den Bereich westlich des Kirchsteigs vereinbar mit dem Denkmalschutz, wenn bei einem konkreten Bauvorhaben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Innenbereichssatzung und der Gestaltungssatzung Basedow eingehalten werden sowie einvernehmliche Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und dem Bauamt des Landkreises zu Art, Maß und Gestaltung der Bebauung erfolgen, so dass sichergestellt

wird, dass sich ein neues Gebäude in die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude, die vorhandenen Sichtachsen usw. einfügt,

- Überformung des historischen Ortsbildes durch das Sportlerheim (Kirchsteig 10).

Ergänzungsfläche Nr. 4:

- vereinbar mit dem Denkmalschutz, wenn bei einem konkreten Bauvorhaben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Innenbereichssatzung und der Gestaltungssatzung Basedow eingehalten werden sowie einvernehmliche Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und dem Bauamt des Landkreises zu Art, Maß und Gestaltung der Bebauung erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass sich neue Gebäude in die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude, die vorhandenen Sichtachsen usw. einfügen,
- Überformung des historischen Ortsbildes durch das Einfamilienhaus aus DDR-Zeit (Schlossstraße 33) und mehrgeschossige Wohngebäude (Schlossstraße 45-51).

Ergänzungsfläche Nr. 5:

- vereinbar mit dem Denkmalschutz, wenn bei einem konkreten Bauvorhaben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Innenbereichssatzung und der Gestaltungssatzung Basedow eingehalten werden sowie einvernehmliche Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und dem Bauamt des Landkreises zu Art, Maß und Gestaltung der Bebauung erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass sich neue Gebäude in die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude, die vorhandenen Sichtachsen usw. einfügen,
- Überformung des historischen Ortsbildes durch drei Einfamilienhäuser aus den 1990er Jahren (südlicher Teilbereich) und durch zwei zweigeschossige Mehrfamiliengebäude aus DDR-Zeit (stehen unter Denkmalschutz, nordwestlich benachbart),
- gute Möglichkeiten der Eingrünung (textliche Festsetzung einer 1,5 m hohen Schnitthecke aus Laubgehölzen entlang des östlichen Wegestückes).

Über die vorgenannten Gebäude hinaus sind in den Ergänzungsflächen zahlreiche weitere bauliche Anlagen vorhanden (z. B. Garagen und Gartenhäuser). Bei den genannten Ergänzungsflächen handelt es sich nicht um exponierte Flächen und nicht um Flächen, die noch keine Überformungen des historischen Ortsbildes aufweisen. Da es sich bei dem Denkmalschutzgebiet um ein sehr großflächiges Gebiet handelt, das bereits seit mehr als 150 Jahren baulichen Veränderungen unterworfen ist, erscheint die geplante, behutsame bauliche Verdichtung tolerabel.

5.2.2 Bodendenkmale

In der Ortslage Basedow befinden sich nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 09.01.2015 rund ein Dutzend Bodendenkmale. Während die Mehrzahl der Bodendenkmale eine geringe Flächenausdehnung hat, ist der Landschaftspark Basedow in einer Größe von ca. 71 ha großflächig als Bodendenkmal ausgewiesen. In der folgenden Abbildung sind die Bodendenkmale dargestellt (rote und blaue Flächen).

Die Bodendenkmale nehmen einen Großteil des Plangeltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ein. Die Ergänzungsflächen Nr. 1 und 2 sind vollständig als Bodendenkmal ausgewiesen; in der Ergänzungsfläche Nr. 3 wird der nördliche Teil von einem Bodendenkmal eingenommen. Die übrigen Ergänzungsflächen weisen keine Bodendenkmale auf.

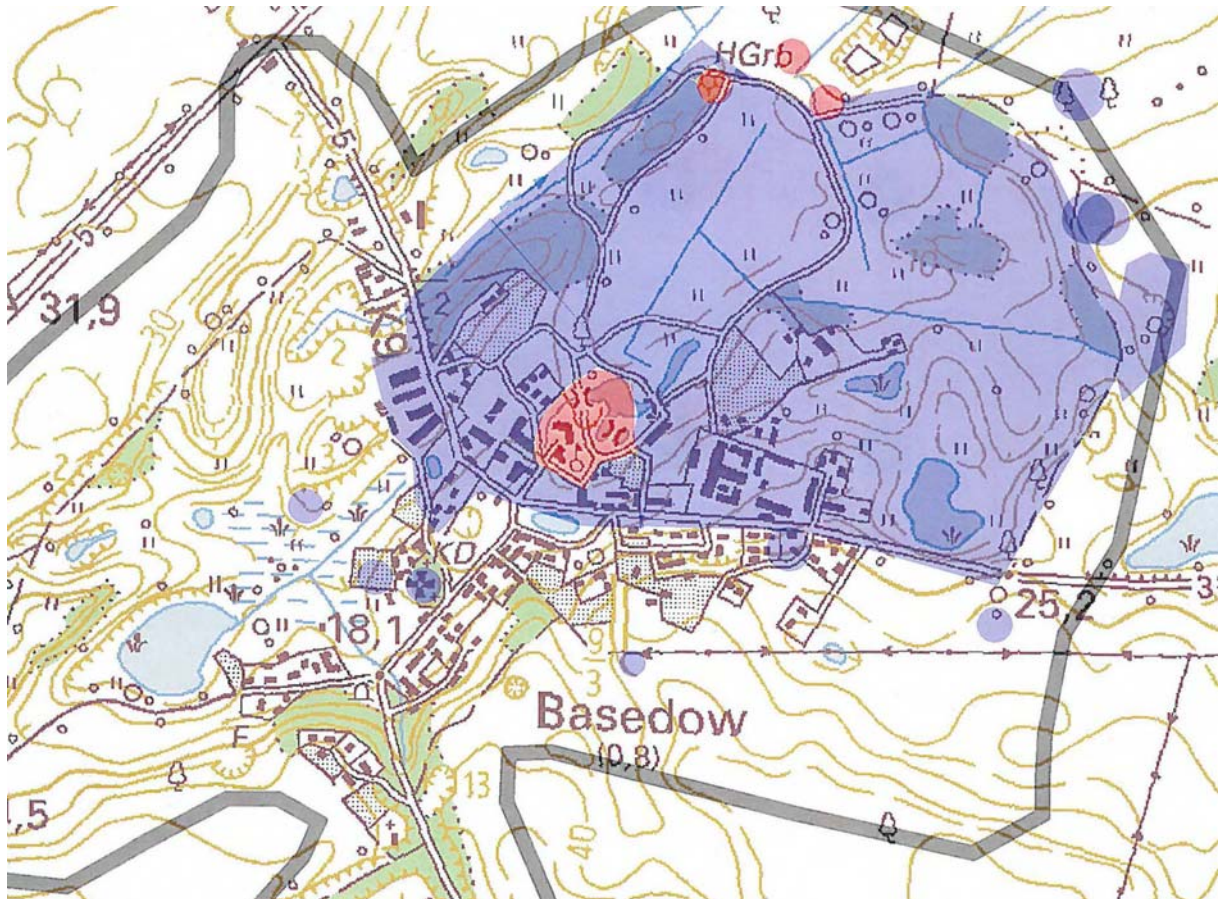


Abb. 1: Bodendenkmale in der Ortslage Basedow (Quelle: LKD M-V 2015)

Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 7 (4) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V] grundsätzlich nicht verändert werden.

Für die mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale gilt, dass für einen Eingriff in diese Bodendenkmale durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten gemäß § 7 DSchG M-V eine Genehmigung erforderlich ist. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für den Eingriff in diese Bodendenkmale durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten ist gemäß § 7 DSchG M-V eine Genehmigung erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

5.3 Wasserschutzgebiete

Große Teile des Plangeltungsbereiches sind Bestandteile der Trinkwasserschutzzonen II bzw. III des Wasserschutzgebietes MV_WSG_2342_01 „Basedow“. Die Grenzen der Schutzzonen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Eine kleine Fläche der Ergänzungsfläche Nr. 5 ist Teil der Trinkwasserschutzzone II.

Größere Teile der Ergänzungsflächen Nr. 4 und 6 gehören zur Trinkwasserschutzzone III.

Gemäß Beschluss des Kreistages Malchin Nr.: 47-12/81 sind die Trinkwasserschutzzonen in Basedow wie folgt dimensioniert:

- Trinkwasserschutzzone I: 10 m als Radius um den Brunnen,
- Trinkwasserschutzzone II: 50 m als Radius um den Brunnen,
- Trinkwasserschutzzone III: 300 m als Radius um den Brunnen.

Vorhaben in den Trinkwasserschutzzonen müssen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Die Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte kann Maßnahmen untersagen, falls diese auf das Grundwasser gefährdend einwirken oder einwirken können.

6 Hinweise

6.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Dem WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen (WZV) obliegen die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung in Basedow.

Das Wasserwerk befindet sich auf dem Müllerberg südöstlich der Ergänzungsfläche Nr. 5.

Die Wasserleitungen in Basedow sind mit Hydranten ausgestattet. Diese können nicht für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Sie dienen nur zur Spülung der Leitungen.

In der natürlich belüfteten Teichanlage, nordöstlich außerhalb der geschlossenen Ortslage gelegen, wird das Schmutzwasser gereinigt. Langfristig ist angedacht, diese Anlage zu ersetzen bzw. das Schmutzwasser dem Klärwerk in Stavenhagen zuzuführen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist von den Grundstückseigentümern selbst vorzunehmen. Eine Ausnahme bilden derzeit einige Grundstücke in der Schlossstraße und in der Gessiner Straße. Hier ist ein Trennsystem vorhanden, dass auch das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die vorhandenen Teiche einleitet.

Die übrigen Regenwasserkanäle, die sich in den öffentlichen Verkehrsflächen befinden, befinden sich nicht im Eigentum des WasserZweckVerbandes Malchin-Stavenhagen.

Ergänzungsfläche Nr. 1:

Beide Flur- bzw. Grundstücke haben jeweils einen Wasser- und Schmutzwasseranschluss erhalten. Änderungen bzw. zusätzliche Anschlüsse sind ggf. beim WZV zu beantragen. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht über öffentliche Anlagen abgeleitet werden.

Ergänzungsfläche Nr. 2:

Die mit Gebäuden bebauten Flächen werden vom WZW mit Trinkwasser versorgt. Das anfallende Schmutzwasser wird über private Pumpwerke in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet. Das Regenwasser verbleibt auf den Grundstücken.

Ergänzungsfläche Nr. 3:

Im Kirchsteig befinden sich ein Schmutzwasserkanal und eine Wasserleitung. Diese wurden 2001 verlegt. Für die Erschließung der Ergänzungsfläche sind diese öffentlichen Anlagen zu nutzen. Das Regenwasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern.

Das Grundstück der Agrar GmbH & Co. KG (Wargentiner Straße 5, nördlicher Teil der Ergänzungsfläche) verfügt über einen Trinkwasseranschluss und einen Schmutzwasseranschlusskanal. Das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück.

Der WZV nimmt keine grundbuchliche Sicherung seiner Anlagen im Bereich der gemeindlichen Straßen vor. Vor einer Veräußerung des Kirchsteigs sind die Anlagen des WZV im Grundbuch einzutragen. Im Fall einer Havarie und für den Betrieb der Leitungen wird ein eingeschränkter Zugang benötigt.

Ergänzungsfläche Nr. 4:

Bevor eine Bebauung in der zweiten Reihe der Schlossstraße erfolgt, sind Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 90/8 und 89/2) zu verlegen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen. Über den Bau einer Regenwasserkanalisation ist ggf. zu entscheiden.

Diese Investitionen sind zwischen der Gemeinde Basedow und dem WZV abzustimmen. Die Maßnahme ist zu planen und längerfristig in den Wirtschaftsplan einzuordnen.

Ergänzungsfläche Nr. 5:

Im angrenzenden Weg (Flurstücke 108/5, 107/6) befinden sich keine Leitungen und Kanäle, die für die Erschließung der Grundstücke dienen könnten.

Die Mehraufwendungen, die für die Neuverlegungen notwendig sind, müssen zwischen der Gemeinde Basedow und dem WZV abgestimmt und zeitlich vereinbart werden.

Der Ausbau der Gessiner Straße, einschließlich der Verlegung neuer Wasser- und Abwasserleitungen in diese Straße, ist nach Angaben des WZV eine weitere Voraussetzung für die Erschließung dieses Standortes.

Ergänzungsfläche Nr. 6:

Die Grundstücke auf dem Randowberg wurden bislang nur bedarfsweise mit einem Wasser- und Schmutzwasseranschluss erschlossen. Das Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken.

Für weitere Bebauungen fehlt eine Schmutzwasseranlage im angrenzenden Weg. Der Bau ist zeitlich mit der Gemeinde Basedow zu vereinbaren.

Auf den privaten Grundstücken sind die Haus- und Grundstücksanschlüsse zu beachten. Anpflanzungen der Ersatzbäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und Außenwandung der öffentlichen Einrichtung zu planen.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Obstwiese im Landschaftspark, Flurstücke 206/1 und 208) befinden sich auf Teilflächen Schmutzwasseranlagen des WZV (2 Kleinkläranlagen, die der Vorklämung dienen, Schächte und Kanäle, siehe Anlage 5). Diese öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung sind frei und zugänglich zu halten. Anpflanzungen der Ersatzbäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und Außenwandung der öffentlichen Einrichtung zu planen.

6.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung berührt Bodendenkmale. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Im Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bodendenkmale bekannt (vgl. Abb. 2). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden.

1. Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 7 (4) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V] grundsätzlich nicht verändert werden.
2. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

Baudenkmale

Die aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mögliche Bebauung unterliegt einem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V.

6.3 Grünordnung/ Ökologie

Gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Der letztgenannte Satz findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Mit Begrünung und Bepflanzung ist in diesem Fall eine gärtnerische Gestaltung gemeint, die sowohl die Anlage einer Rasenfläche, von Beetflächen als auch die Anpflanzung von Gehölzen beinhalten kann. Die LBauO M-V macht keine näheren Angaben, wie diese Flächen zu begrünen sind.

6.4 Kampfmittelfunde

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

6.5 Bodenschutz

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.

6.6 Gewässerschutz, Schutz des Grund- und Trinkwassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist ggf. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 62 Wasserhaushaltsgesetz der unteren Wasserbehörde beim Landkreis bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Zum Schutz des Trinkwassers sind bei den in der Trinkwasserschutzzone III (Ergänzungsflächen Nr. 4 und 5, jeweils teilweise) der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage Basedow liegenden Ergänzungsflächen die Nutzungsbeschränkungen der W 101-Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser zu beachten.

6.7 Schutz von Grenzmarken

Gemäß § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) sind Grenzmarken zu schützen.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher.

Zu widerhandlungen und die Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden können.

6.8 Straßenverkehr

Vorhandene Zufahrten an der Kreisstraße DM 9 sind zu nutzen.

Notwendige Neuerrichtungen von Zufahrten innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt sind bei der Gemeinde zu beantragen, und diese hat vom LK MSE als Baulastträger der Kreisstraße das Einverständnis einzuholen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

im Falle einer Betroffenheit der Kreisstraße ist der zuständige Straßenmeister, Herr Sonntag (Tel. 0151/ 12154716 bzw. matthias.sonntag@lk-seenplatte), im Vorab durch den jeweiligen Vorhabenträger zu beteiligen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, Zimmer 123 einzuholen.

7 Landschaftspflege und Naturschutz

7.1 Eingriffsregelung

Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, also den baulichen Innenbereich, werden gemäß § 34 BauGB Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Infolge der Umsetzung solcher baulicher Vorhaben ergeben sich auf diesen Ergänzungsflächen Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternati-

ven, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind den landesrechtlichen Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern entsprechend die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu verwenden. Als Grundlage für die Ermittlung ist eine BiotopwertEinstufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalogs M-V vorzunehmen. Aus der Bewertung der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der BRD“ soll der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen werden. Dieser Wert geht in das weitere Berechnungsverfahren für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

7.1.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Damit die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering ausfallen, wurden nur Ergänzungsflächen einbezogen, die entweder schon bebaut sind oder gärtnerisch intensiv genutzt werden.

Unter artenschutzrelevanten Gesichtspunkten sind weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen sind im Gliederungspunkt 7.2 „Artenschutz“ der Begründung dargestellt.

7.1.2 Verbleibende Beeinträchtigungen

Nach Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen den Verlust der Biotoptypen „artenarmer Zierrasen“ und „Beet/ Rabatte“ (Biotoptypen M-V 13.3.2 und 13.3.3 gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung – LUNG 1999) durch Vollversiegelung im Bereich baulicher Anlagen. Nutzungsänderungen zum Nachteil von Natur und Landschaft auf den Flächen, die nicht überbaut werden, sind nicht zu befürchten, da die nicht bebauten Teile der Ergänzungsflächen überwiegend bereits intensiv gärtnerisch genutzt werden und mit dieser Nutzung auch weiterhin zu rechnen ist.

7.1.3 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Den von Beeinträchtigung bzw. Beseitigung betroffenen Biotoptypen ist ein Kompensationserfordernis zuzuordnen.

Das Kompensationserfordernis für die von Beeinträchtigungen betroffenen Biotoptypen wird in Form einer Kompensationswertzahl festgelegt und im Anschluss verbal-argumentativ begründet.

In den einzelnen Ergänzungsflächen ist im Falle einer Bebauung bisher unversiegelter Bereiche mit folgenden Versiegelungsflächen zu rechnen:

Nr. 1 (5.004 m²)

Diese aus zwei Flurstücken bestehende Ergänzungsfläche ist bereits mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden bebaut. Hier ist nicht mit weiteren Versiegelungen zu rechnen.

Nr. 2 (2.233 m²)

Auf dieser Ergänzungsfläche könnte zwischen den vorhandenen Gebäudeteilen der ehemaligen Brauerei ein Verbindungsbau auf einer rund 203 m² großen Grundfläche entstehen. Mit weiteren Versiegelungen ist nicht zu rechnen.

Nr. 3 (5.159 m²)

Der Teil der Ergänzungsfläche, der sich auf dem Flurstück 117/2 befindet, ist überwiegend mit einer Asphaltfläche versiegelt, die sportlichen Zwecken dient. Auf dem Flurstück 117/3 befindet sich ein Gebäude, das als Diskothek und Pub („Kleiner Lord“) fungiert (ehemalig Bürogebäude der Agrar GmbH & Co. KG). In diesen Bereichen sind keine weiteren Versiegelungen zu erwarten.

Auf dem Flurstück 120/1 der Ergänzungsfläche ist mit weiteren Versiegelungen zu rechnen. Vollversiegelt durch zwei Nebengebäude sind auf diesem Flurstück aktuell rund 53 m². Für die Ergänzungsflächen wird bei einer Neubebauung einer Grundstücksfläche für ein Einfamilienhaus die generelle Annahme getroffen, dass durch Gebäude, Wege, Terrassenflächen usw. eine Gesamtfläche von je 200 m² versiegelt wird. Es wird somit angenommen, dass in der Ergänzungsfläche Nr. 3 auf der Grundstücksteilfläche des Flurstücks 120/1 (ca. 1.300 m²) zusätzlich 147 m² vollversiegelt werden könnten.

In der Ortslage Basedow sind die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke traditionell relativ groß. Um die möglichen Neuversiegelungen für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln, werden für die angenommenen 200 m² Vollversiegelungsfläche je Grundstück 1.000 – 1.500 m² Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

Nr. 4 (3.896 m²)

In dieser Ergänzungsfläche sind gegenwärtig rund 221 m² Fläche vollversiegelt. Teilversiegelt durch Wege, PKW-Stellplatzflächen usw. sind rund 500 m² Fläche. Bei einer Unterteilung in vier Grundstücke ergäben sich gemäß der bei der Ergänzungsfläche Nr. 3 getroffenen Annahme neue Vollversiegelungen auf einer Fläche von $4 \times 200 \text{ m}^2 = 800 \text{ m}^2$. Wenn für die bisher teilversiegelte Fläche davon ausgegangen wird, dass eine Vollversiegelung aufgrund der Vorbelastung nur zu 50 % wirksam wird und somit die teilversiegelte Fläche zur Hälfte bei der bestehenden vollversiegelten Fläche angerechnet wird, ergeben sich zusammen 471 m², die mit 800 m² zu verrechnen sind. Daraus resultiert eine bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zugrunde zu legende Eingriffsfläche von 329 m².

Nr. 5 (6.514 m²)

Im südlichen Teil dieser Ergänzungsfläche sind drei Einfamilienhäuser vorhanden. Dieser Bereich nimmt rund 3.322 m² ein. Die reale Grundstücksfläche, die für eine Neubebauung in Frage kommt, beträgt nach Abzug der zum Wohngebäude Gessiner Straße 74 (rückwärtiges, zweigeschossiges Wohngebäude) gehörenden Gartenfläche rund 2.560 m². Durch vorhandene Nebengebäude sind auf dieser Fläche Vollversiegelungen auf einer Fläche von rund 281 m² vorhanden. Da sich für drei Baugrundstücke zusammen 600 m² Vollversiegelungsfläche ergeben würden, bleiben unter Abzug von 281 m² 319 m² für die Einbeziehung in die Bilanzierung.

Nr. 6 (ca. 2.426 m²)

Auf dieser Ergänzungsfläche sind bislang rund 14 m² vollversiegelte Fläche vorhanden. Die mit einer Baugrenze umgebene Fläche hat eine Größe von rund 263 m². Zusammen mit weiteren versiegelten Flächen für Wege, PKW-Stellplatzflächen usw. könnte sich zukünftig eine geschätzte Gesamtversiegelungsfläche von 400 m² ergeben. Nach Abzug von diesen 400 m² ergeben sich 386 m², für die bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Neuversiegelung angenommen wird.

Zusammenstellung der möglichen Neuversiegelungen für die einzelnen Ergänzungsflächen:

Ergänzungsfläche 1:	---
Ergänzungsfläche 2:	203 m ²
Ergänzungsfläche 3:	147 m ²
Ergänzungsfläche 4:	329 m ²
Ergänzungsfläche 5:	319 m ²
<u>Ergänzungsfläche 6:</u>	<u>386 m²</u>
gesamt	1.384 m ²

Da sich die beiden vorkommenden Biotoptypen „artenarmer Zierrasen“ und „Beet/ Rabatte“ in der Werteinstufung und bei der Kompensationswertzahl nicht unterscheiden, wird hinsichtlich der Flächengrößen, die voraussichtlich beseitigt werden, bei diesen beiden Biotoptypen nicht differenziert.

Nr. (gem. LUNG 1999)	Bezeichnung Biotyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Regenera- tionsfähigkeit	Rote Liste Biotop- typen BRD	Wertein- stufung	Kompen- sations- wertzahl
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	1.384	---	---	0	0,5
13.3.3	Beet/ Rabatte					

Tab. 2: Ermittlung der Kompensationswertzahl für die betroffenen Biotoptypen

Bei den Biotoptypen „Artenarmer Zierrasen“ und „Beet/ Rabatte“ wurde innerhalb der vorgegebenen Bemessungsspanne von 0 – 0,9 die (annähernd) mittlere Kompensationswertzahl ausgewählt, da weder Gründe für eine niedrigere noch für eine höhere Kompensationswertzahl vorliegen.

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist auch zu ermitteln, ob das Plangebiet in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum liegt, da dadurch das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes maßgeblich bestimmt wird. Werden Vorbelastungen wirksam, sind entsprechende Freiraum-Beeinträchtigungsgrade zu ermitteln.

Bei allen Ergänzungsflächen handelt es sich um Bereiche, die unmittelbar an bebaute Flächen angrenzen. Es sind somit vorhandene Störquellen wirksam. Damit liegt der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 vor. Das Kompensationserfordernis wird deshalb mit dem Korrekturfaktor „0,75“ multipliziert.

Mit der 1. und der 2. Stufe der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes ergeben sich für die von Beseitigung betroffenen Biotoptypen damit folgende Ergebnisse:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad		Flächenäquivalent für Kompensation
			1.Stufe ¹	2.Stufe ²	
Artenarmer Zierrasen bzw. Beet/ Rabatte	1.384	0	0,5 + 0,5	0,75	1.038
gesamt					1.038

Tab. 3: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für die von Beseitigung betroffenen Biotoptypen

¹ Kompensationserfordernis mit Berücksichtigung der Versiegelung (Zuschlag + 0,5 bei Vollversiegelung)

² Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Wie bereits dargestellt, kommt es auf den Ergänzungsflächen außerhalb der Flächen, die versiegelt werden, zu keiner Beseitigung von Biotopen, da diese Flächen weiterhin gärtnerisch genutzt werden.

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die eventuelle Bebauung bislang unbebauter Ergänzungsflächen gegenüber der jetzigen Situation zusätzliche erhebliche unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen entstehen, die bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses zu berücksichtigen wären.

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Die zu betrachtenden Ergänzungsflächen sind Bestandteile der Ortslage Basedow und liegen damit in einem Raum, der gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V weder im Rahmen der Bewertung seiner Größe noch seiner Funktionen zu einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume gehört.

Von der eventuellen Bebauung bislang unbebauter Ergänzungsflächen gehen keine Beeinträchtigungen aus, die zu einer Betroffenheit von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen führen.

Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Seine wesentlichen Aussagen, die der Gliederungspunkt 5.6 „Artenschutz“ enthält, sind in diesem Zusammenhang zu beachten (siehe Anlage). Sie wurden als textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen. Es ergeben sich keine Erfordernisse, faunistische Sonderfunktionen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung additiv zu berücksichtigen.

Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes

Wert- und Funktionselement Boden

Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich, da es sich insgesamt nur um kleinflächige Bereiche handelt, die neu versiegelt werden und die Böden, die versiegelt werden, überwiegend durch menschliche Nutzungen bereits geprägt sind.

Wert- und Funktionselement Wasser

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion durch die geplanten baulichen Anlagen ist gering und kann hinsichtlich der Wassermenge kompensiert werden, da das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll.

Wert- und Funktionselement Klima/ Luft

Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Schutzgüter Klima/ Luft.

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen in den Ergänzungsflächen ist gegenüber dem Landschaftsbild von relativ geringer Relevanz, da angrenzende Flächen oder die Ergänzungsflächen selbst schon bebaut sind. Es ergeben sich deshalb keine Erfordernisse, Sonderfunktionen des Landschaftsbildes in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung additiv zu berücksichtigen.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung (mit Voll- oder Teilversiegelung) = Flächenäquivalent für die Kompensation aus Stufe 1 und 2	1.038
Biotopbeseitigung (ohne Versiegelung) = Flächenäquivalent für die Kompensation aus Stufe 1 und 2	---
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) = Flächenäquivalent für die Kompensation aus Stufe 3	---
Flächenäquivalent für den Kompensationsbedarf	1.038

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die betroffenen Biotoptypen

7.1.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu vermeiden oder weiter zu vermindern. Es müssen deshalb Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Anpflanzung von 42 Ersatzbäumen (Obstbäumen) zur Ergänzung der vorhandenen Obstwiese im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 206/1, 207, 208).

Ergänzungspflanzungen auf der Obstwiese sind auch Bestandteil des Konzeptes zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Parklandschaft Basedow (Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Februar 2010). Die Schließung dieser Lücken stellt sowohl aus Sicht des Naturschutzes als auch des Denkmalschutzes eine sinnvolle Maßnahme dar.



Abb. 2: Lage der Obstwiese (Quelle TK: © GeoBasis-DE/M-V 2014)

Die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume ergibt sich gemäß den Angaben der folgenden Tabelle. Entsprechend den Vorgaben der Tabelle 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) wird als Bezugsfläche pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.

Weitere Angaben zu den Modalitäten und den Anforderungen an die Ersatzbaumpflanzungen sind den Erläuterungen unterhalb der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor ¹	Flächenäquivalent
Anpflanzung von 42 Ersatzbäumen (Laubgehölze) (25 m ² Anrechnungsfläche je Baum)	1.050	1	1,0	1,0	1.050
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die geplante Kompensationsmaßnahme)					1.050

Tab. 5: Ermittlung des Flächenäquivalents der zu pflanzenden Ersatzbäume

¹ Bemessung für unmittelbare oder mittelbare Wirkungen des Vorhabens auf Kompensationsmaßnahmen

Erläuterungen zur Festlegung der Kompensationswertzahl:

Innerhalb der für die Wertstufe 1 vorgegebenen Bemessungsspanne von 1 – 1,5 wurde die niedrigere Kompensationswertzahl ausgewählt, da keine Gründe für die Verwendung der höheren Kompensationswertzahl vorliegen.

Die zu pflanzenden Ersatzbäume werden gemäß dem Anteil der jeweiligen Ergänzungsfläche am Gesamteingriff, also der gesamten Neuversiegelung, auf die Ergänzungsflächen bzw. die einzelnen, veranschlagten Baugrundstücke wie folgt aufgeteilt:

Ergänzungsfläche Nr.	Anzahl der angenommenen Baugrundstücke	Neuversiegelungsfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelungen	Anteil am Gesamteingriff/ an der gesamten Neuversiegelung	Zahl der zu pflanzenden Ersatzbäume je Ergänzungsfläche	Zahl der zu pflanzenden Ersatzbäume je Baugrundstück
1	---	---	---	---	---
2	1	203	14,67 %	6	6
3	1	147	10,62 %	4	4
4	4	329	23,77 %	10	2,5
5	3	319	23,05 %	10	3,3
6	1	386	27,89 %	12	12
gesamt	11	1.384	100,00 %	42	

Tab. 6: Aufteilung der zu pflanzenden Ersatzbäume auf die Ergänzungsflächen bzw. Baugrundstücke

Die erforderliche Anzahl an Ersatzbäumen ist auf der bestehenden Obstwiese im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 206/1, 207, 208) anzupflanzen. Die Kosten für die Pflanzung derjenigen Ersatzbäume, die sich zahlenmäßig nicht gleichmäßig auf die Grundstückseigentümer der Ergänzungsflächen aufteilen lassen (2 Bäume der Ergänzungsfläche Nr. 4, 2 Bäume der Ergänzungsfläche Nr. 6), sind gleichmäßig unter den Eingriffsverursachern der einzelnen Baugrundstücke einer Ergänzungsfläche aufzuteilen.

Bei einer zahlenmäßig anderen als der veranschlagten Aufteilung der Baugrundstücke in den einzelnen Ergänzungsflächen ist die Zahl der zu pflanzenden Ersatzbäume bzw. sind die Kosten für die notwendigen Pflanzungen je Ergänzungsfläche entsprechend anders gleichmäßig aufzuteilen.

Die Anpflanzung der Ersatzbäume ist vom Verursacher des Eingriffs der jeweiligen Ergänzungsfläche innerhalb eines Jahres nach Errichtung des Hauptgebäudes vorzunehmen.

Als Ersatzbäume sind Obstbäume als Hochstamm mit folgender Qualität anzupflanzen: 2 – 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm.

Die Ersatzbäume sind mit einer Baumverankerung (Zweibock oder Dreibock) zu versehen. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist zu gewährleisten.

Für die gepflanzten Bäume sind eine Fertigstellungspflege bis zu dem auf die Baumpflanzung folgenden 30.06. und eine dreijährige Entwicklungspflege inklusiv bedarfsweiser Bewässerung sicherzustellen.

Die Ersatzbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist ein Ersatzbaum entsprechend den genannten Vorgaben zu pflanzen.

Die zuständige Naturschutzbehörde ist vom Verursacher des jeweiligen Eingriffs (Bebauung des Grundstücks mit einem Hauptgebäude) nach Abschluss der Ersatzbaumpflanzungen schriftlich über die Durchführung zu informieren.

Die Ausgleichspflanzungen sollten möglichst als Sammelausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde durchgeführt werden.

7.1.5 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung des ermittelten Kompensationsbedarfs und der geplanten Kompensationsmaßnahme ergibt folgende Bilanz:

Flächenäquivalent für den Kompensationsbedarf (in m ²)	1.038
Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme (in m ²)	1.050
Gesamtbilanz:	+ 12

Die Gegenüberstellung des ermittelten Flächenäquivalentes für den Kompensationsbedarf und des Flächenäquivalentes für die geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt einen Überschuss von 12 m²-Flächenäquivalent für die geplanten Kompensationsmaßnahmen. Die Bedingung, dass beide Flächenäquivalente in der Gesamtbilanz übereinstimmen müssen bzw. dass die Kompensationsmaßnahme ein höheres Flächenäquivalent aufweisen muss, ist damit erfüllt.

Die von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden.

7.2 Artenschutz

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in die Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Zur Berücksichtigung der Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 und 45 BNatSchG wurde für die Ergänzungsflächen ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (BERG 2014).

Dieses Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Da der Artenschutzfachbeitrag vor der Fertigstellung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erarbeitet wurde, ergeben sich hinsichtlich der im AFB dargestellten Ergänzungsflächen geringfügige Abweichungen. Diese haben allerdings hinsichtlich der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität keine Änderungen oder Ergänzungen zur Folge.

Den Angaben des Artenschutzfachbeitrages zufolge sind zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Umsetzung von Bauvorhaben in den Ergänzungsflächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- V1 Um in der Bauphase Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten (September/ Oktober und März/ April) Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen.
- V2 Im Vorfeld von Gehölzrodungen, Gebäudesanierungen und -abbrüchen sind Besiedlungskontrollen durch einen Artenschutz-Sachverständigen durchzuführen, insbesondere weil es bis zur Realisierung von Vorhaben zu Neubesiedlungen kommen kann.
- V3 Vorbehaltlich der Ergebnisse von Besatzkontrollen durch einen Artenschutz-Sachverständigen, werden Baumaßnahmen an Gebäuden (inkl. Abbruchmaßnahmen) und Gehölzrodungen nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Quartiernutzungen durch Fledermäuse und Vogelbruten zu erwarten sind. Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Nutzungszeit von terrestrischen Sommerlebensräumen von Laubfröschen durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober - März.

Bauzeiten:

- beim Vorhandensein von Fledermaus-Sommerquartieren: Oktober bis März
- beim Vorhandensein von Fledermaus-Winterquartieren: April bis September
- beim Vorhandensein von Vogelbrutplätzen: Oktober bis März

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen)

- CEF 1 Sollten durch einen Artenschutz-Sachverständigen geschützte Lebensstätten, z. B. infolge einer Neubesiedlung festgestellt werden und können diese nicht erhalten werden, sind durch einen Sachverständigen entsprechende CEF-Maßnahmen festzulegen.

Bei Durchführung der o. g. Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Weitere Ausführungen zu den Artenschutzbelangen sind dem beigefügten Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

(Jens Berg, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung,
Stand: September 2014)

Am artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) haben sich im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Entwürfen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine Änderungen ergeben. Der AFB wurde deshalb dieser Fassung der Begründung nicht noch einmal beigefügt.

Anlage 2

Baudenkmale in der Ortslage Basedow

(Stand: 17.11.2014, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schreiben vom 09.01.2015)

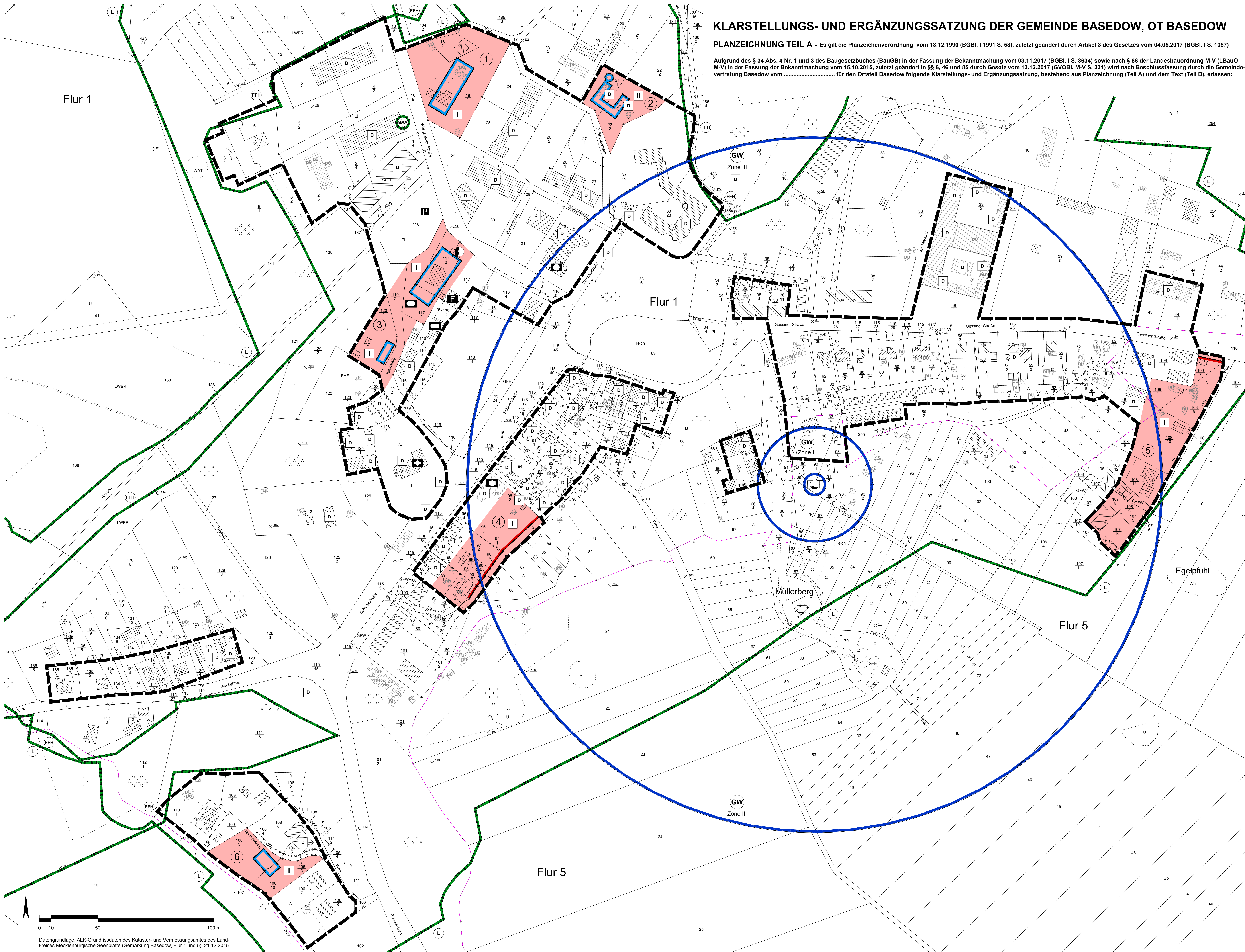
Basedow		"Ornamental farm Basedow" mit
Basedow	Dorfstraße 8 (Flur 1 Flurstück 4/1 & 5/1)= Wargentiner Straße 8	Stall E (von 1852)
Basedow	Dorfstraße 9 (Flur 1, Flurstück 1/3 & 2/4)= Wargentiner Straße 9	Stall D (von 1851)
Basedow	Dorfstraße 15/16= Kirchsteig 4 und 2	Wohnhaus
Basedow	Dorfstraße 17/17a/17b= Kirchsteig 7,5 und 3	Hospital
Basedow	Dorfstraße 18= Schloßstraße 12	Pfarrhaus mit
Basedow		Stall
Basedow		Scheune und
Basedow		Remise
Basedow	Dorfstraße 19= Schloßstraße 14	Pfarrwitwenhaus
Basedow	Dorfstraße 22/23= Am Dröbel 4 und 2	Leibjägerhaus mit
Basedow		Wirtschaftsgebäude
Basedow	Dorfstraße 27= Am Randowberg 2	Oberförsterei
Basedow	Dorfstraße 32-34= Schloßstraße 39,41 und 43	Landarbeiterhaus
Basedow	Dorfstraße 38/39= Schloßstraße 31	Schule mit
Basedow		"Kleiner Schule" und
Basedow		Wirtschaftsgebäude
Basedow	Dorfstraße= Schloßstraße	Tranformatorenhaus (hinter Nr. 50/51)
Basedow	Dorfstraße 52/53= Schloßstraße 3/5 und Gessiner Straße 2/4	Wohnhaus
Basedow	Dorfstraße 57/58= Gessiner Straße 14/16	Wohnhaus
Basedow	Dorfstraße 59= Gessiner Straße 18	Schmiede
Basedow	Dorfstraße (links neben der Schmiede)= Gessiner Straße	Staubecken
Basedow	Dorfstraße 60/61= Gessiner Straße 22/20	Rentmeisterhaus mit
Basedow	-	Wirtschaftsgebäude
Basedow	Dorfstraße 72= Gessiner Straße 72	Wohnhaus
Basedow	Dorfstraße 73= Gessiner Straße 74	Wohnhaus
Basedow	Dorfstraße 80/81/82/83/84/85= Am Marstall 2	Marstall
Basedow	Dorfstraße 89/90= Am Marstall 6/8	Forsthaus mit
Basedow		Stall

Basedow	Dorfstraße 103/104/105= Schloßstraße 1	Schloß mit
Basedow		Orangerie
Basedow	Dorfstraße = Schloßstraße	Schloßbrücke mit
Basedow		Zufahrtsallee
Basedow	Dorfstraße	Landschaftspark mit
Basedow		Ruine und
Basedow	Schlossstraße	Gedenkstele " Graf Hahn"
Basedow	Dorfstraße 109= Schloßstraße 2/4/6- Wargentiner Straße 2	Inspektorenhaus
Basedow	Dorfstraße 111= Brauereiweg 8	ehem. Brauerei (Wohnhaus) (s.u.Nachtrag)
Basedow	Dorfstraße 113= Wargentiner Straße 12	Hundezwinger
Basedow	Dorfstraße 119/120= Brauereiweg 2/4	Stellmacherei
Basedow	Dorfstraße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 24/25)	Stall B ehem. Pferdestall
Basedow	Dorfstraße 115/116 (Flur 1, Flurstück 26/2 & 27/2)= Brauereiweg 3	Stall C
Basedow	Dorfstraße 121= 117/118 (Flur 1 Flurstück 30 & 29)= Brauereiweg 1	Stall A (von 1851)= 2 Giebel des Stalls A
Basedow	Dorfstraße	Friedensdenkmal "Obelisk"
Basedow	Dorfstraße = Kirchsteig 1	Kirche mit
Basedow		Friedhof und
Basedow		Backsteinmauer
Basedow		Friedhofsportal
Basedow		Grabplatte Paris Hane
Basedow		Grabmal v. Hahn
Basedow		Grabmal Tolzien
Basedow		Taufstein und
Basedow		Kruzifix
Basedow	(am Waldweg nach Seedorf, kurz hinter dem Friedensdenkmal links)	Meilenstein
Basedow	(nordwestlicher Ortsausgang)	2 Meilensteine
Basedow	(Ortsausgang nach Stöckersoll)	3 Meilensteine

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE BASEDOW, OT BASEDOW

PLANZEICHNUNG TEIL A - Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert in §§ 6, 46 und 85 durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Basedow vom für den Ortsteil Basedow folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Flur 1

Flur 1

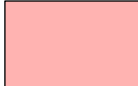


Flur 5

Flur 5



Datengrundlage: ALK-Grundrissdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Gemarkung Basedow, Flur 1 und 5), 21.12.2015

ZEICHENERKLÄRUNG


PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHEN

-  Ergänzungsfläche (neu einbezogene Außenbereichsfläche) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
-  Nummerierung der Ergänzungsflächen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 -  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I = ein Vollgeschoss, II = zwei Vollgesch.)

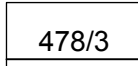


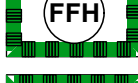
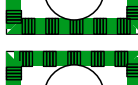

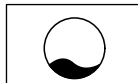

Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

-  Baulinie
-  Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

-  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
-  Flurgrenze
-  Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt
-  Umgrenzung FFH-Gebiet DE2341-302 "Malchiner See und Umgebung"
-  Weißstorch-Horststandort als Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE2242-401 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
-  Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet L 64b "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Altkrs. Demmin"
-  Wasserschutzgebiet MV_WSG_2342_01 "Basedow", Trinkwasserschutzzonen I, II bzw. III, Radius um den Brunnen: Schutzzone I: 10 m, II: 50 m, III: 300 m
-  Trinkwassergewinnungsanlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Die Errichtung baulicher Anlagen in den Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 (nur Flurstücke 117/2 und 117/3) und 6 ist nur zur Wiederherstellung historischer Baustrukturen zulässig. Einzelheiten zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der Bebauung sind einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung M-V

In der Ergänzungsfläche Nr. 3 sind für das Gebäude innerhalb des mit einer Baugrenze versehenen Baufeldes auf dem Flurstück 120/1 für die Fassade nur rote Ziegelsteine und für das Dach nur rote Dachsteine zulässig. Die Dachneigung des vorgenannten Gebäudes muss dem historischen, ehemals als Gärtnerhaus genutzten Gebäude auf der östlichen Seite des Kirchsteigs (Flurstücke des Gärtnerhauses: 116/1 und 116/2) entsprechen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 In der Ergänzungsfläche Nr. 5 sind auf den Baugrundstücken, die an das östlich gelegene Wegeflurstück 108/5 angrenzen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten parallel zum Wegeflurstück 108/5 1 m breite und 1,5 m hohe Schnitthecken aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Es sind 43 Ersatzbäume (Obstgehölze) zur Ergänzung der vorhandenen Obstwiese im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 206/1, 207, 208) anzupflanzen. Die Aufteilung der zu pflanzenden Ersatzbäume auf die einzelnen Baugrundstücke der Ergänzungsflächen ergibt sich gemäß Tabelle 6 des Gliederungspunktes 7.1.4 der Begründung zur Satzung.

3.3 Die Kosten für die Pflanzung derjenigen Ersatzbäume, die sich zahlenmäßig nicht gleichmäßig auf die Grundstückseigentümer der Ergänzungsflächen aufteilen lassen (2 Bäume der Ergänzungsfläche Nr. 4, ein Baum der Ergänzungsfläche Nr. 5 und 2 Bäume der Ergänzungsfläche Nr. 6), sind gleichmäßig unter den Eingriffsverursachern der einzelnen Baugrundstücke einer Ergänzungsfläche aufzuteilen.

3.4 Bei einer zahlenmäßig anderen als der angenommenen Aufteilung der Baugrundstücke in den einzelnen Ergänzungsflächen (siehe Tabelle 6 der Begründung zur Satzung) ist die Zahl der zu pflanzenden Ersatzbäume bzw. sind die Kosten für die notwendigen Pflanzungen je Ergänzungsfläche entsprechend anders gleichmäßig aufzuteilen.

3.5 Die Anpflanzung der Ersatzbäume ist vom Verursacher des Eingriffs der jeweiligen Ergänzungsfläche innerhalb eines Jahres nach Errichtung des Hauptgebäudes vorzunehmen.

3.6 Als Ersatzbäume sind Obstbäume als Hochstamm mit der Qualität 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm anzupflanzen. Die Ersatzbäume sind mit einer Baumverankerung (Zweibock oder Dreibock) zu versehen. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist zu gewährleisten. Die Ersatzbäume sind dauerhaft zu erhalten. Für die gepflanzten Bäume sind eine Fertigstellungspflege bis zu dem auf die Baumpflanzung folgenden 30.06. und eine dreijährige Entwicklungspflege inklusiv bedarfsweiser Bewässerung sicherzustellen. Bei Abgang eines Baumes ist ein Ersatzbaum entsprechend den genannten Vorgaben zu pflanzen.

3.7 Während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/ Oktober und März/ April, sind in den Ergänzungsflächen Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen.

3.8 Im Vorfeld von Gehölzrodungen, Gebäudesanierungen und -abbrüchen sind in den Ergänzungsflächen bezüglich geschützter Tier- und Pflanzenarten Besiedlungskontrollen durch einen Artenschutz-Sachverständigen durchzuführen.

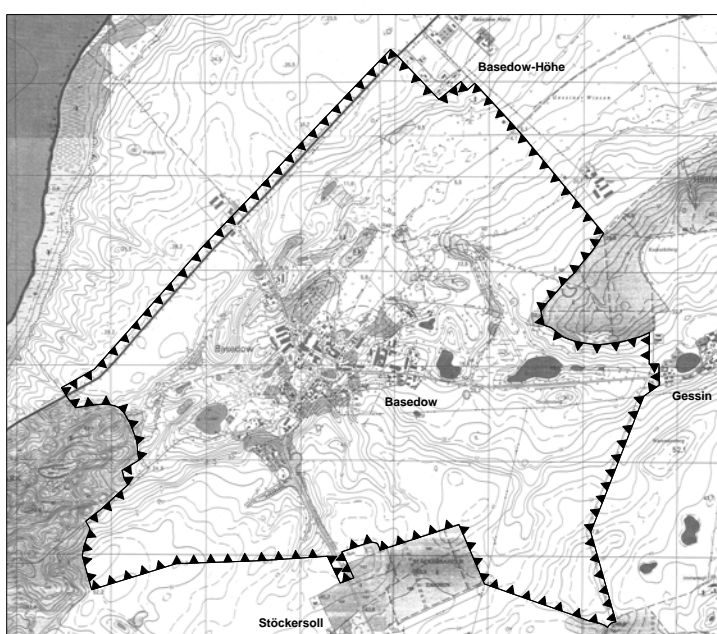
3.9 Vorbehaltlich der Ergebnisse von Besatzkontrollen bezüglich geschützter Tier- und Pflanzenarten durch einen Artenschutz-Sachverständigen werden in den Ergänzungsflächen Baumaßnahmen an Gebäuden (inkl. Abbruchmaßnahmen) und Gehölzrodungen nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Quartiernutzungen durch Fledermäuse und Vogelbruten zu erwarten sind. Gehölzrodungen in Ergänzungsflächen sind nur außerhalb der Nutzungszeit von terrestrischen Sommerlebensräumen von Laubfröschen zulässig, d. h. im Zeitraum Oktober-März. Zulässige Zeiträume für Baumaßnahmen an Gebäuden (inkl. Abbruchmaßnahmen) und Gehölzrodungen in den Ergänzungsflächen:

- am betreffenden Gebäude beim Vorhandensein von Fledermaus-Sommerquartieren: Oktober bis März
- am betreffenden Gebäude beim Vorhandensein von Fledermaus-Winterquartieren: April bis September
- beim Vorhandensein von Vogelbrutplätzen in Gehöln, die gerodet werden sollen oder an denen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden sollen: Oktober bis März

3.10 Sollten durch einen Artenschutz-Sachverständigen in den Ergänzungsflächen geschützte Lebensstätten von Tieren und Pflanzen, z. B. infolge einer Neubesiedlung festgestellt werden und können diese nicht erhalten werden, sind durch einen Artenschutz-Sachverständigen entsprechende CEF- (Ausgleichs-) Maßnahmen festzulegen.

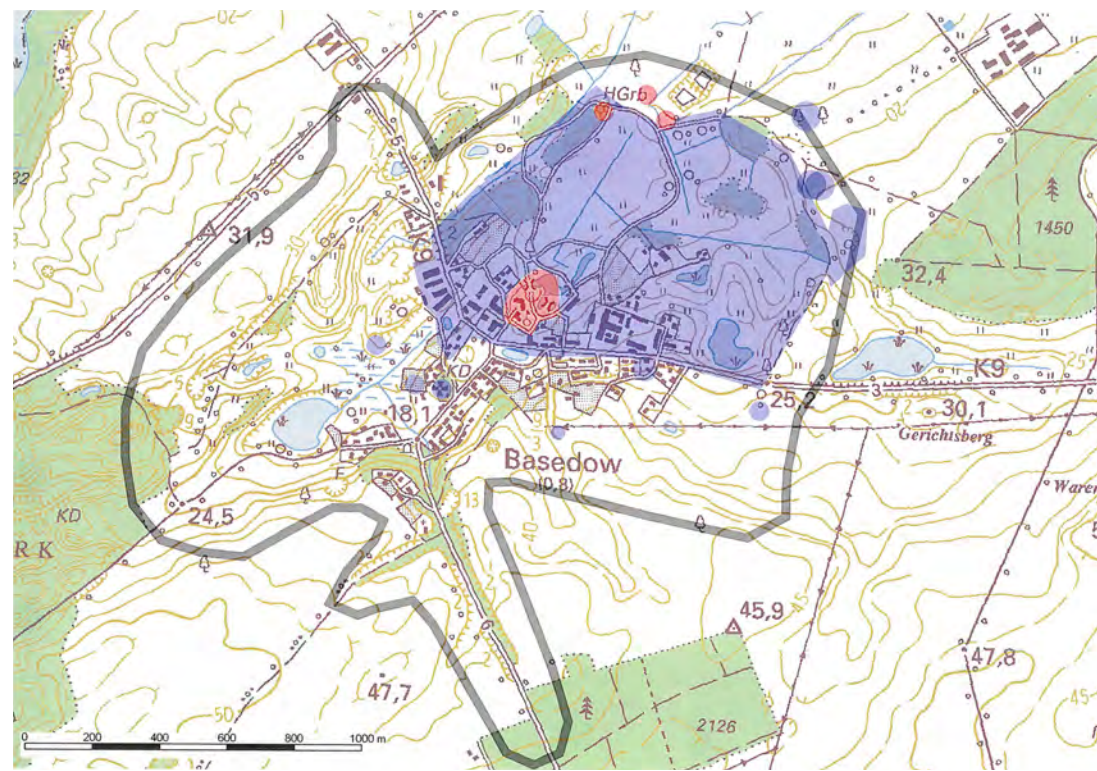
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Alle Flächen des Plangeltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bestandteile des Denkmalschutzgebietes "Ornamental Farm Basedow" (vgl. folgende Abbildung) und des Naturparkes NP3 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".



Denkmalschutzgebiet "Ornamental Farm Basedow"

Bodendenkmale in der Ortslage Basedow:



Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 7 (4) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V] grundsätzlich nicht verändert werden.

Für die mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale gilt, dass für einen Eingriff in diese Bodendenkmale durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten gemäß § 7 DSchG M-V eine Genehmigung erforderlich ist. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 8 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Kampfmittel

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgte durch den Beschluss der Gemeindevertretung Basedow vom 20.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 14.06.2014.

Basedow, den (Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung Basedow hat am den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Basedow, den (Bürgermeister)

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung vom bis zum während folgender Zeiten im Amt Malchin am Kummerower See durchgeführt worden:

- montags von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr,
- dienstags von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr,
- mittwochs von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr,
- donnerstags von 08.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr,
- freitags von 08.30 bis 12.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Basedow, den (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Basedow, den (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Basedow, den (Bürgermeister)

6. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am von der Gemeindevertretung Basedow beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Basedow vom gebilligt.

Basedow, den (Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

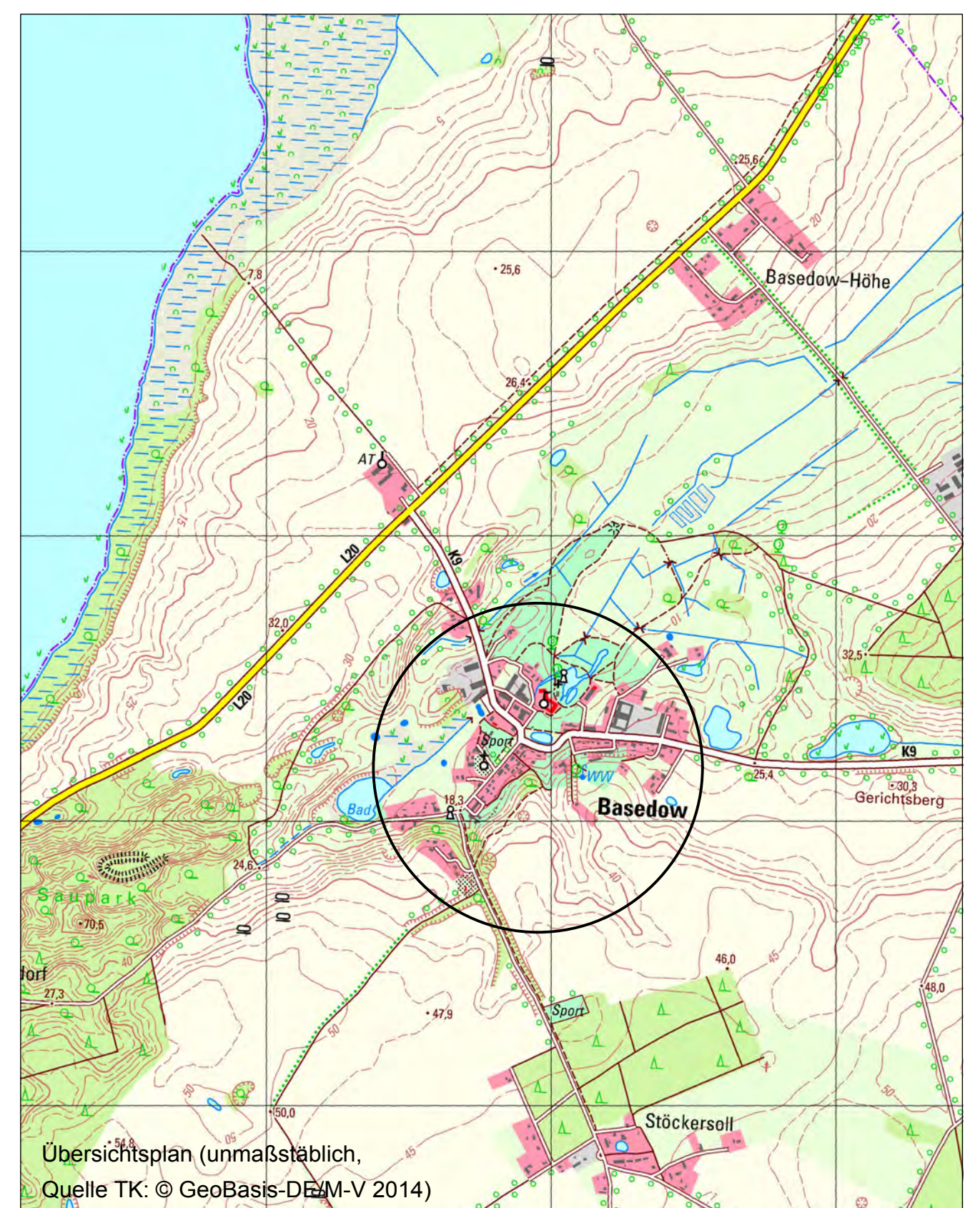
Neubrandenburg, den (LK Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- u. Vermessungsamt)

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Basedow, den (Bürgermeister)

9. Die Stelle, bei der die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Basedow, den (Bürgermeister)



Übersichtsplan (unmaßstäblich, Quelle TK: © GeoBasis-DE/M-V 2014)

GEMEINDE BASEDOW

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS-SATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL BASEDOW

ENTWURF

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125

Plan-Nr.: 30181/001

31.01.2018

M. 1:1.1000

Gez.: CS/ TS

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE BASEDOW, OT BASEDOW

PLANZEICHNUNG TEIL A - Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert in §§ 6, 46 und 85 durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Basedow vom für den Ortsteil Basedow folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN MIT FESTSTELLUNGSKRITERIEN FÜR DIE ERGÄNZUNGSGEBIETE

- Ergänzungsfäche (neu einbezogene Außenbereichsfäche) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Nummerierung der Ergänzungsfächen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I = ein Vollgeschoss, II = zwei Vollgesch.)

Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 478/3 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt
- FFH Umgrenzung FFH-Gebiet DE2341-302 "Malchiner See und Umgebung"
- SPA Weißstorch-Horststandort als Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE2242-401 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerowsee"
- L Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet L 64b "Mecklenburgische Schweiz und Kummerowsee, Altkr. Demmin"
- GW Wasserschutzgebiet MV_WSG_2342_01 "Basedow", Trinkwasserschutzzone I, II bzw. III, Radius um den Brunnen: Schutzzone I: 10 m, II: 50 m, III: 300 m
- Trinkwassergewinnungsanlage

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Die Errichtung baulicher Anlagen in den Ergänzungsfächen Nr. 1, 2, 3 (nur Flurstücke 1172 und 1173) und zur Wiederherstellung historischer Baustrukturen zulässig. Einzelneheiten zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der Bebauung sind einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung M-V

In der Ergänzungsfäche Nr. 3 sind für das Gebäude innerhalb des mit einer Baugrenze versehenen Baufeldes auf dem Flurstück 120/1 für die Fassade rote Ziegelsteine und für das Dach nur rote Dachziegel zulässig. Die Dachneigung des vorgezogenen Gebäudes muss dem historischen, ehemals als Gärtnerhaus genutzten Gebäude auf der östlichen Seite des Kirchstr. (Flurstücke des Gärtnerhauses: 1161 und 1167) entsprechen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und 23 BauGB)

3.1 In der Ergänzungsfäche Nr. 5 sind auf den Baugrundstücken, die an das östlich gelegene Wepelfurk 108/5 angrenzen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten parallel zum Wepelfurk 108/5 1 m breite und 1,5 m hohe Schmitthecken aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Es sind 43 Ersatzbäume (Obstgehölze) zur Ergänzung der vorhandenen Obstweie im Landschaftsschutzgebiet Basedow (Flur 1, Flurstücke 01, 207, 208) anzupflanzen. Die Aufteilung der zu pflanzenden Ersatzbäume auf die einzelnen Baugrundstücke der Ergänzungsfächen ergibt sich gemäß Tabelle 6 des Gliederungsanhangs der Ergänzungsfächen aufteilen lassen (2 Bäume der Ergänzungsfäche Nr. 4, ein Baum der Ergänzungsfäche Nr. 5 und 2 Bäume der Ergänzungsfäche Nr. 6), sind gleichmäßig unter den Eingriffswurzeln der einzelnen Baugrundstücke aufzuteilen.

3.3 Die Kosten für die Pflanzung der Ersatzbäume, die sich zahlenmäßig nicht gleichmäßig auf die Grundstücksanteile der Ergänzungsfächen aufteilen lassen (2 Bäume der Ergänzungsfäche Nr. 4, ein Baum der Ergänzungsfäche Nr. 5 und 2 Bäume der Ergänzungsfäche Nr. 6), sind gleichmäßig unter den Eingriffswurzeln der einzelnen Baugrundstücke aufzuteilen.

3.4 Bei einer zahlenmäßig anderen als der angemessenen Aufteilung der Baugrundstücke in den einzelnen Ergänzungsfächen (siehe Tabelle 6 der Begründung zur Satzung) ist die Zahl der zu pflanzenden Ersatzbäume bzw. sind die Kosten für die notwendigen Pflanzungen je Ergänzungsfäche entsprechend anders gleichmäßig aufzuteilen.

3.5 Die Angliederung der Ersatzbäume ist vom Verursacher des Eingriffs der jeweiligen Ergänzungsfäche innerhalb eines Jahres nach Errichtung des Hauptgebäudes vorzunehmen.

3.6 Als Ersatzbäume sind Obstbäume als Hochstamm mit der Qualität 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm anzupflanzen. Die Ersatzbäume sind mit einer Baumverankerung (Zweibock oder Dreibock) zu versehen. Ein Schutz gegen Witterungsverlust zu gewährleisten. Die Ersatzbäume sind dauerhaft zu erhalten. Für die gepflanzten Bäume sind eine Fertigungspflege bis zu dem auf die Baumpflanzung folgenden 30. Okt. und eine diesjährige Entwicklungsphase inklusive Bewässerung sicherzustellen. Bei Abgang eines Baumes ist ein Ersatzbaum entsprechend den genannten Vorgaben zu pflanzen.

3.7 Während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/ Oktober und März/April, sind in den Ergänzungsfächen Amphibien- und Baugruben aufzuteilen.

3.8 Im Vorfeld von Gehölzrunden, Gebäudesanierungen und -abrüchen sind in den Ergänzungsfächen bezüglich geschützter Tier- und Pflanzenarten Besiedlungskontrollen durch einen Artenschutz-Sachverständigen durchzuführen.

3.9 Vorbehaltlich der Ergebnisse von Besatzkontrollen bezüglich geschützter Tier- und Pflanzenarten durch einen Artenschutz-Sachverständigen werden in den Ergänzungsfächen Baumaßnahmen an Gebäuden (inkl. Abbrucharbeiten) und Gehölzrunden nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Quartierneuzugänge durch Fledermäuse und Vogelbrüten zu erwarten sind. Gehölzrunden in Ergänzungsfächen sind nur außerhalb der Nutzungszeit von terrestrischen Sommerlebensräumen von Laufvögeln zulässig, d. h. im Zeitraum Oktober-März.

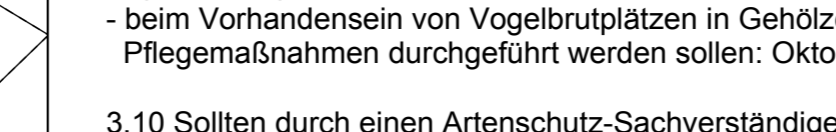
Zusätzliche Zeiträume für Baumaßnahmen an Gebäuden (inkl. Abbrucharbeiten) und Gehölzrunden in den Ergänzungsfächen:

- am betreffenden Gebäude beim Vorhandensein von Fledermaus-Sommerquartieren: Oktober bis März
- am betreffenden Gebäude beim Vorhandensein von Fledermaus-Winterquartieren: April bis September
- beim Vorhandensein von Vogelbrutplätzen in Gehözen, die gerodet werden sollen oder an denen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden sollen: Oktober bis März

3.10 Sollen durch einen Artenschutz-Sachverständigen in den Ergänzungsfächen geschützte Lebensstätten von Tieren und Pflanzen, z. B. Infolge einer Neubesiedlung freigelegt werden und können diese nicht erhalten werden, sind durch einen Artenschutz-Sachverständigen entsprechende CEF- (Ausgleichs-) Maßnahmen festzusetzen.

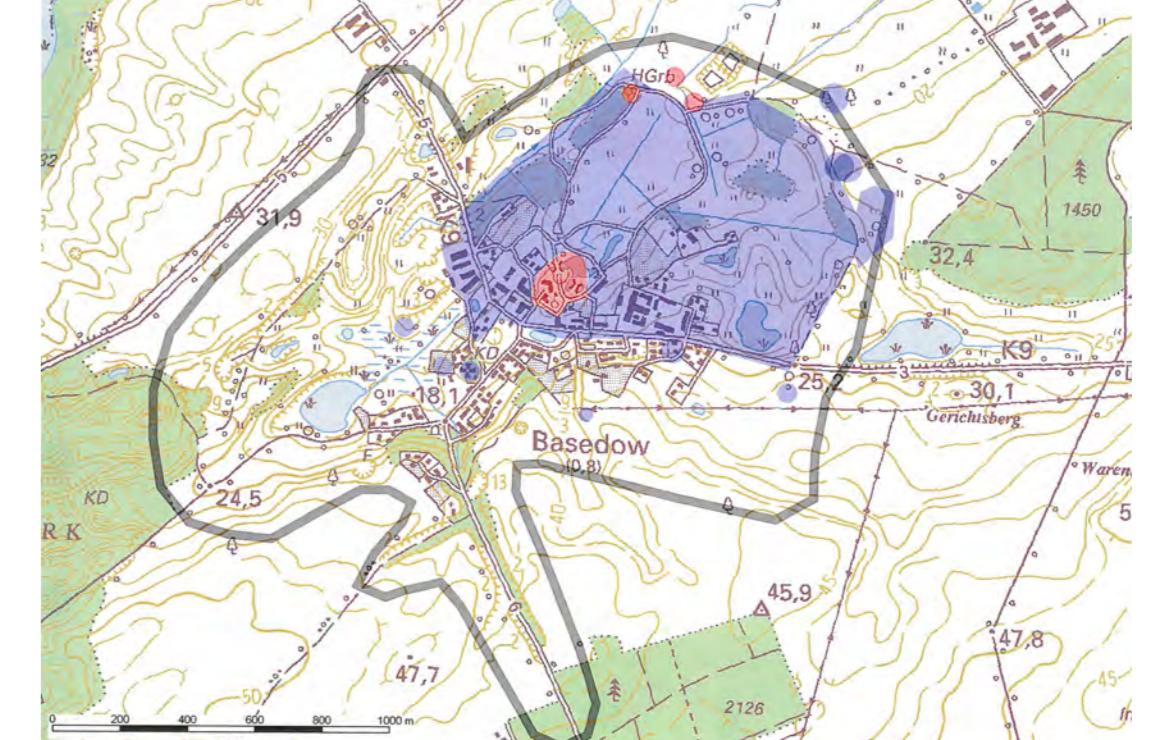
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Alle Flächen des Planungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bestandteil des Denkmalschutzgebietes "Ornamentale Farm Basedow" (vgl. Legende Abbildung) und des Naturraumes NP3 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerowsee".



Denkmalschutzgebiet "Ornamentale Farm Basedow"

Bodenkmale in der Ortslage Basedow:



Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung gemäß § 7 (4) DSchG M-V (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V) grundsätzlich nicht verändert werden.

Für die mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodenkmale gilt, dass für einen Eingriff in diese Bodenkmale durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten gemäß § 7 DSchG M-V eine Genehmigung erforderlich ist. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die urliche Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenkaums ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Kampfmittel
Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbereinigenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgte durch den Beschluss der Gemeindevertretung Basedow vom 20.05.2014. Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 14.06.2014.

Basedow, den (Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung Basedow hat am den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Basedow, den (Bürgermeister)

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung von bis zum während folgender Zeiten im Amt-Museum am Kummerowsee durchgeführt worden:

- montags von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 17:30 Uhr,
- dienstags von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 17:30 Uhr,
- mittwochs von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:30 Uhr,
- donnerstags von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:30 Uhr,
- freitags von 08:30 bis 12:00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am öffentlich bekanntgemacht worden.

Basedow, den (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Basedow, den (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Basedow, den (Bürgermeister)

6. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am von der Gemeindevertretung Basedow beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Basedow vom gefasst.

Basedow, den (Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

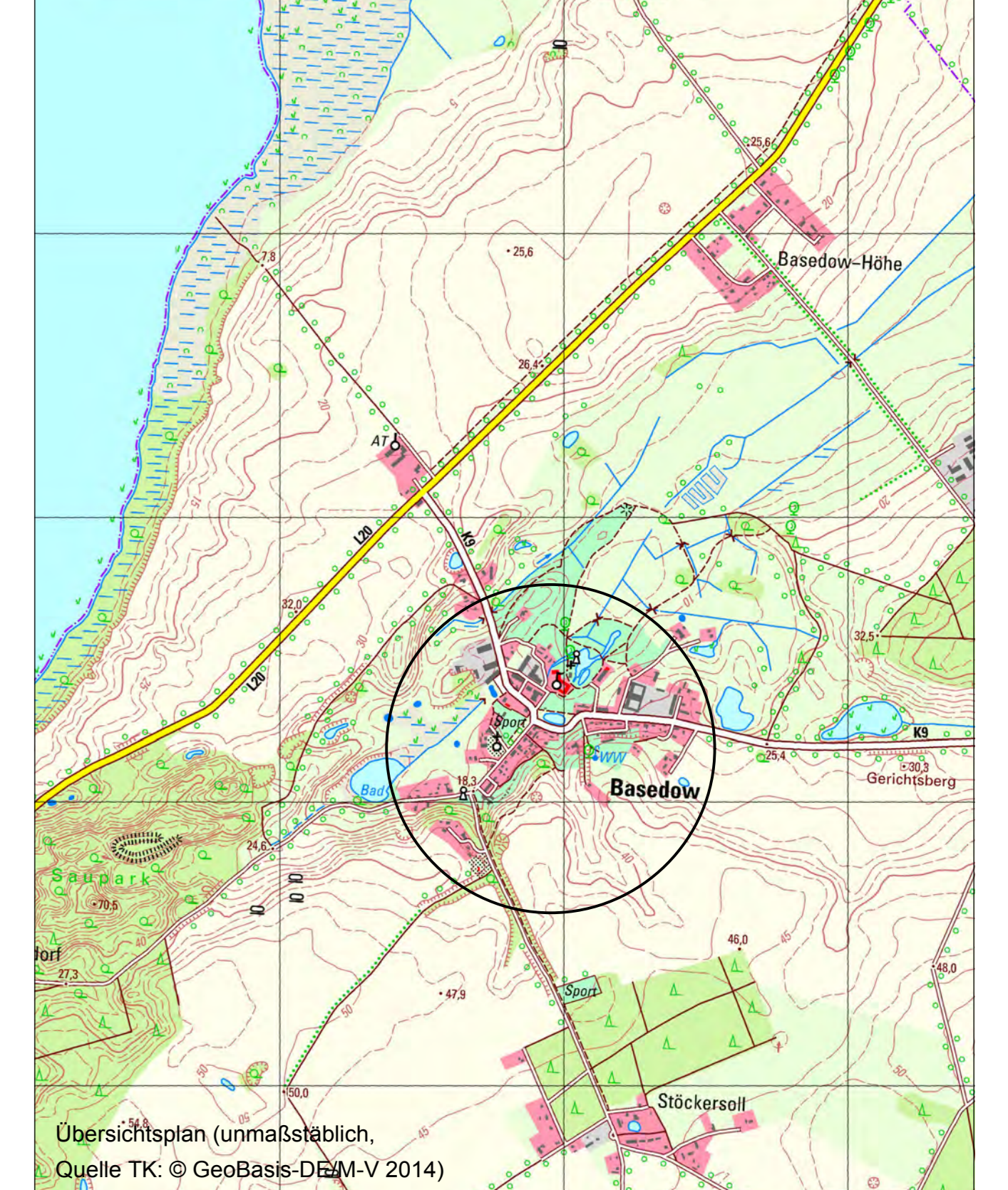
Neubrandenburg, den (L/K Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- u. Vermessungsamt)

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Basedow, den (Bürgermeister)

9. Die Stelle, bei der die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 K-V-M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Basedow, den (Bürgermeister)



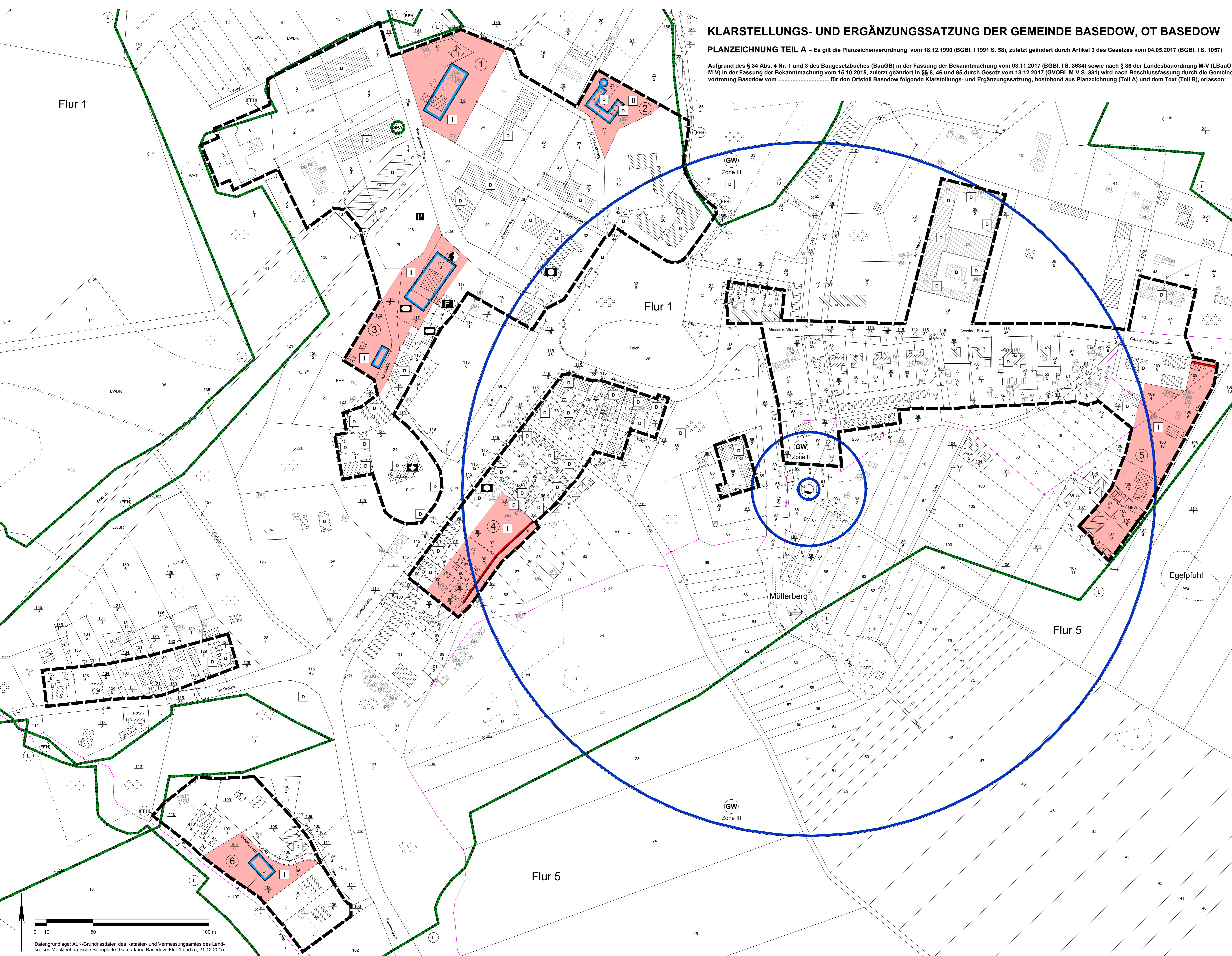
Übersichtskarte (urn:uuid:5b1c-4d11-9000-000000000000) Quelle: TK-C © GeoBasis-DE/M-V 2014

GEMEINDE BASEDOW
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS- SATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL BASEDOW

ENTWURF

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/2510 Fax 039957/25125

Plan-Nr.: 30181/001
31.01.2016
M. 1:1.1000
Gez.: CS/TS



Datengrundlage: ALK-Grundrissdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Gemarkung Basedow, Flur 1 und 5), 21.12.2015