

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> 2021/BAS/036
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Status: öffentlich Datum: 30.09.2021 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des geänderten Entwurfes der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow</b>	
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b> <b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	12.10.2021    Gemeindevertretung Basedow

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorliegende geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt.

Es wird beschlossen den geänderten Entwurf während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung soll als verkürzte Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Außerdem sollen die von der Änderung des Entwurfes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 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](http://www.malchin.de)) einzustellen.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 KV M-V - Entscheidung der Gemeinde  
§§ 3 - 4a BauGB – Vorschriften zur Beteiligung

Die Gemeindevertretung Basedow hat in ihrer Sitzung am 23.02.2021 den Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ gefasst (2021/BAS/010). Die Planunterlagen lagen vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 öffentlich aus. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

Nach Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (s. anliegendes Abwägungsprotokoll) wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überarbeitet.

So wurde u.a. bei der Planänderung das Baufeld hinter die straßenseitige Bauflucht des Baudenkmales „Leibjägerhaus“ verschoben.

Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Außerdem sind die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Gemeinde Basedow entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Bauleitplanverfahrens sowie des Vorhabens selbst (Erschließung und Wohnbebauung) obliegt dem Vorhabenträger Herrn Björn Müller, Wendischhägener Straße 28 in 17139

Malchin; OT Remplin. Zwischen der Gemeinde Basedow und dem Vorhabenträger wurde hierzu ein Städtebaulicher- und Durchführungsvertrag abgeschlossen.

**Anlagen:**

Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsprotokoll)

geänderter Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)

Begründung zum geänderten Entwurf

# GEMEINDE BASEDOW

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ in Basedow

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, nach § 13b BauGB)

**Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5  
„Am Friedensplatz“ in Basedow**

**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020; Fax: 0395/5810215  
e-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Bernhardt

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, im September 2021

**1.0 ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE,  
 NACHBARGEMEINDEN  
 DIE BETEILIGUNG ERFOLGTE MIT SCHREIBEN VOM 29.03.2021**

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Hinweise, Bedenken		Berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			Ja	Nein			
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE Helmut-Just-Str. 4 17036 Neubrandenburg <a href="mailto:poststelle@afrlms.mv-regierung.de">poststelle@afrlms.mv-regierung.de</a> <a href="mailto:julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de">julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de</a>	22.04.2021		x			
2.	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund <a href="mailto:info@bergamt-mv.de">info@bergamt-mv.de</a>	14.04.2021		x			
3.	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Werner-von-Siemens-Straße 4 19061 Schwerin <a href="mailto:schwerin@bvvvg.de">schwerin@bvvvg.de</a>	-					
4.	Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289 19059 Schwerin <a href="mailto:raumbezug@laiv-mv.de">raumbezug@laiv-mv.de</a>	30.03.2021		x			
5.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin <a href="mailto:poststelle@kulturerbe-mv.de">poststelle@kulturerbe-mv.de</a>	07.05.2021	x			x	
6.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Goldberger Str. 12 18273 Güstrow <a href="mailto:toeb@lung.mv-regierung.de">toeb@lung.mv-regierung.de</a>	-					
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Graf-York-Str. 6 19061 Schwerin <a href="mailto:lpbk@polmv.de">lpbk@polmv.de</a>	12.04.2021	x		x		

8.	Landesforst M-V Forstamt Stavenhagen Tannenstraße 1 17139 Gielow <a href="mailto:stavenhagen@lfoa-mv.de">stavenhagen@lfoa-mv.de</a>	20.04.2021		x			
9.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg <a href="mailto:poststelle@stalums.mv-regierung.de">poststelle@stalums.mv-regierung.de</a>	30.04.2021	x		x		
10.	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstr. 8 17235 Neustrelitz <a href="mailto:sba-nz@sbv.mv-regierung.de">sba-nz@sbv.mv-regierung.de</a>	13.04.2021		x			
11.	Landkreis Meckl. Seenplatte Regionalstandort Waren/Müritz Bauamt/Kreisplanung Zum Amtsbrink 17192 Waren <a href="mailto:cindy.schulz@lk-seenplatte.de">cindy.schulz@lk-seenplatte.de</a>	10.06.2021	x		x		
12.	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3a 12435 Berlin <a href="mailto:leitungsauskunft@50hertz.com">leitungsauskunft@50hertz.com</a>	20.04.2021		x			
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH Techn. Infrastruktur NL Ost Dresdner Straße 78 01445 Radebeul <a href="mailto:info@telekom.de">info@telekom.de</a> <a href="mailto:d.wojcicki@telekom.de">d.wojcicki@telekom.de</a>	-					
14.	E.DIS AG Regionalbereich M-V Stavenhagener Straße 40a 17139 Malchin <a href="mailto:dirk.seekamp@e-dis.de">dirk.seekamp@e-dis.de</a>	13.04.2021		x			
15.	Gascade Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel <a href="mailto:leitungsauskunft@gascade.de">leitungsauskunft@gascade.de</a>	-					
16.	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig <a href="mailto:leitungsauskunft@gdmcom.de">leitungsauskunft@gdmcom.de</a>	30.03.2021		x			
17.	Hanse Gas AG Schlesweg-HeinGas-Platz 1 25450 Quickborn <a href="mailto:Leitungsauskunft-mv@hansegas.com">Leitungsauskunft-mv@hansegas.com</a>	07.04.2021		x			
18.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin	-					

	<a href="mailto:TRAD-O.Schwerin@vodafone.com">TRAD-O.Schwerin@vodafone.com</a>						
19.	WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen Schultetusstraße 56 17153 Stavenhagen <a href="mailto:info@wzv-malchin-stavenhagen.de">info@wzv-malchin-stavenhagen.de</a>	30.04.21		x			
20.	BUND Wismarsche Straße 152 19053 Schwerin <a href="mailto:bund.mv@bund.net">bund.mv@bund.net</a>	06.05.2021	x			x	
21.	Handwerkskammer Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg <a href="mailto:info@hwk-omv.de">info@hwk-omv.de</a>	30.03.2021		x			
22.	IHK Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg <a href="mailto:info@neubrandenburg.ihk.de">info@neubrandenburg.ihk.de</a>	10.05.2021		x			
23.	Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Güstrow Domplatz 6 18273 Güstrow <a href="mailto:aussenstelle-guestrow@elkm.de">aussenstelle-guestrow@elkm.de</a>	-					
24.	Landesjagdverband M-V e.V. Forsthof 1 19374 Damm <a href="mailto:info@ljb-mecklenburg-vorpommern.de">info@ljb-mecklenburg-vorpommern.de</a>	01.04.2021		x			
25.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband M-V e.V. Wismarsche Straße 146 19053 Schwerin <a href="mailto:lgs@nabu-mv.de">lgs@nabu-mv.de</a>	-					
26.	Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ An der Schlakendorfer Straße 13 17154 Neukalen <a href="mailto:obere-peene@wbv-mv.de">obere-peene@wbv-mv.de</a>	31.03.2021		x			
27.	Landgesellschaft M-V Außenstelle Neubrandenburg Reitbahnweg 8 17034 Neubrandenburg <a href="mailto:angelika.schulz@lgmv.de">angelika.schulz@lgmv.de</a>	-					
<b>Nachbargemeinden</b>							
28.	Stadt Malchin Der Bürgermeister Am Markt 1 17139 Malchin <a href="mailto:stadt.malchin@t-online.de">stadt.malchin@t-online.de</a>	-					
29.	Gemeinde Gielow über Amt Malchin am Kummerower See	-					

	Am Markt 1 17139 Malchin <a href="mailto:stadt.malchin@t-online.de">stadt.malchin@t-online.de</a>						
30.	Gemeinde Dahmen über Amt Mecklenb. Schweiz Von-Peentz-Allee 7 17166 Teterow <a href="mailto:info@amt-ms.de">info@amt-ms.de</a>	28.04.2021		x			
31.	Gemeinde Schorssow über Amt Mecklenb. Schweiz Von-Peentz-Allee 7 17166 Teterow <a href="mailto:info@amt-ms.de">info@amt-ms.de</a>	28.04.2021		x			

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 statt.

Bürger haben sich nicht beteiligt.

27 Träger öffentlicher Belange (TöB) und die vier Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.03.2021 um eine Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Laut landesplanerischer Stellungnahme stimmt die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung überein.

8 TöB und 2 Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Gemeinde geht davon aus, dass diese TöBs und die Gemeinden keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen haben.

19 TöB haben geantwortet, davon haben

- 14 TöB keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Gegebene Hinweise oder Anregungen betreffen nicht den Bebauungsplan.
- 4 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.
- Der BUND M-V e.V. lehnt die Planung ab. Die Hinweise sind in der Abwägung berücksichtigt worden.

Berücksichtigt werden die Hinweise des

1. Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zur Berücksichtigung des Umgangs mit eventuell vorkommenden Munitionsfunden
2. Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MSE zur Beschränkung des Entzugs von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein notwendiges Maß
3. Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Regionalstandort Waren/Müritz zur
  - o Einhaltung der Abstandsfläche der Landesbauordnung in Bezug auf die Ausbildung von Rohrdächern.
  - o Berücksichtigung des Denkmals „Ornamental Farm Basedow“ und der Baudenkmale Leibjägerhaus mit Wirtschaftsgebäude.

Teilweise berücksichtigt werden die Hinweise des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg- Vorpommern

Zur Berücksichtigung der visuellen Dominanz des denkmalgeschützten Nachbarhauses:

Forderungen:

- a. Verschiebung des Baufeldes hinter die hintere straßenseitige Bauflucht des Baudenkmals „Leibjägerhaus“.
- b. Keine Aufschüttung des natürlichen Geländes, Erhalt der natürlichen Absenkung des Geländes
- c. Erhalt der Straßenbäume,
- d. Erarbeitung eines Pflegekonzeptes bezüglich der Freistellung von Sichtachsen
- e. Berücksichtigung der Referenzhöhe Oberkante First des Leibjägerhauses.

Die ablehnende Stellungnahme des BUND wird zur Kenntnis genommen. Gegebene Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Auf Grund der sich durch die Stellungnahmen ergebenden Änderungen in der Planzeichnung wird der geänderte Plan und die Begründung noch einmal ausgelegt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Behörden werden um eine erneute Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p style="text-align: center;"><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte</b></p> <p style="text-align: center;"></p> <p><small>Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Just-Str. 4 - 17036 Neubrandenburg</small></p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Amt für Bau und Liegenschaften Marktplatz 1 17139 Malchin</p> <p>Bearbeiter: Frau Slowikow Telefon: (0395) 777 551-106 E-Mail: julia.slowikow@afirms.mv-regierung.de</p> <p>per E-Mail: <a href="mailto:jennerjahn@malchin.de">jennerjahn@malchin.de</a></p> <p>ROK-Reg.-Nr.: 4_064/19 Datum: 22.04.2021</p> <p><b>Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</b> Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:</p> <p>Zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 15.01.2020 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn die raumordnerischen Belange zum Denkmalschutz ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Die nun vorgelegten Unterlagen belegen, dass die Planung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde und mit den Denkmalschutzbelangen vereinbar ist. Darüber hinaus liegen keine neuen Sachverhalte vor, die das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 15.01.2020 verändern.</p> <p><b>Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</b></p> <p> Christoph von Kaufmann Leiter</p> <p>nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung; per E-Mail - Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung M-V, Referat 360; per E-Mail</p>	<p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 22.04.2021</b></p> <p>Landesplanerische Zustimmung</p>

## Stellungnahme Nr. 2 Bergamt Stralsund

## Abwägung



### Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 • 18401 Stralsund

Amt Malchin am Kummerower See  
für die Gemeinde Basedow  
Am Markt 1  
17139 Malchin

Bearb.: Frau Günther  
Fon: 03831 / 61 21 0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de  
www.bergamt-mv.de

POSTEINGANG  
STADTVERWALTUNG MALCHIN  
Original an: 40  
am: 19. April 2021 K  
Reg.Nr. 0925/21  
Az. 512/13071/189-21

10	20	30	40	50
----	----	----	----	----

Ihr Zeichen / vom  
3/29/2021  
40 Je

Mein Zeichen / vom  
Gü

Telefon  
61 21 44

Datum  
4/14/2021

### STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.


Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.


Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

  
Alexander Kattner

### Stellungnahme Nr. 2 Bergamt Stralsund vom 14.04.2021

Stellungnahme ohne Hinweise

Stellungnahme Nr. 4 Landesamt für innere Verwaltung	Abwägung
<p data-bbox="136 252 555 312">Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p data-bbox="181 336 510 384">Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>  <p data-bbox="159 432 546 464">Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <hr/> <p data-bbox="170 480 383 576">Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1 DE-17139 Malchin</p> <p data-bbox="651 496 981 608">bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 509-56030 E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de Internet: <a href="http://www.laiv-mv.de">http://www.laiv-mv.de</a> Az: 341 - TOEB202100267</p> <p data-bbox="651 632 853 647">Schwerin, den 30.03.2021</p> <p data-bbox="170 711 882 759"><b>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern</b></p> <p data-bbox="170 759 965 807">hier: B-Plan vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 "Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow</p> <p data-bbox="170 839 383 855">Ihr Zeichen: 29.3.2021</p> <p data-bbox="170 887 831 903">Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p data-bbox="170 967 495 983">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="170 1015 987 1110">in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p data-bbox="170 1142 1003 1238">Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver- messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p data-bbox="170 1318 405 1366">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="170 1398 315 1414">Frank Tonagel</p>	<p data-bbox="1137 240 2119 272"><b>Stellungnahme Nr. 4 Landesamt für innere Verwaltung vom 30.03.2021</b></p> <p data-bbox="1137 304 1496 336">Stellungnahme ohne Hinweise</p>

Stellungnahme Nr. 5 Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg- Vorpommern	Abwägung
<div style="text-align: center;"> <p><b>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern</b></p>  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin</p> <p style="margin: 5px 0;">Stadt Malchin</p> <p style="margin: 5px 0;">Postfach 11 51</p> <p style="margin: 5px 0;">17131 Malchin</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Auskunft erteilt: DenkmalGIS</p> <p>Telefon: 0385 588 79 100</p> <p>e-mail: poststelle@lakd-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 210330_010001E01</p> <p>Schwerin, den 07.05.2021</p> </div> </div> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> Ihr Schreiben vom 30.03.2021 Ihr Aktenzeichen kein Gemeinde Basedow Grundstueck "Am Friedensplatz" Georeferenz 106_5650,polygon,2461.16 m2 33346589.53,5952075.82 33346631.93,5952022.43 33346680.24,5952031.39 33346639.44,5952061.92 33346621.21,5952087.17 33346589.53,5952075.82 END END Vorhaben B-Plan Nr. 5 "Am Friedensplatz" Hier eingegangen 30.03.2021 08:07:00</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV).</p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf wird wie folgt Stellung genommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine Bebauung ist nördlich der in Abb. 1 dargestellten grünen Linie zustimmungsfähig, da durch diese Anordnung die visuelle Dominanz des neuen Baukörpers im vorderen Bereich des Grundstückes verhindert und somit die Blickbeziehung auf das Leibjägerhaus nicht erheblich beeinträchtigt wird.</li> <li>2. Eine Aufschüttung bzw. Angleichung des Geländes zur Straße für die Erschießung des Grundstückes ist denkmalunverträglich. Vielmehr ist der bestehende Höhenversprung von ca. 2 Metern von der Straße auf das Grundstück in</li> </ol>	<p><b>Stellungnahme Nr. 5 Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg- Vorpommern vom 07.05.2021</b></p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1.: Zur Berücksichtigung der visuellen Dominanz des denkmalgeschützten Nachbarhauses wird das Baufeld nach Norden gerückt, jedoch nur bis zur Mitte des Giebels des Nachbarhauses. Nur so kann der nach Landesbauordnung M-V bestimmte Abstand für ein rohrgedecktes Haus zu dem zweiten vorhandenen rohrgedecktem Haus auf dem Grundstück von 12 m eingehalten und das Bauvorhaben umgesetzt werden. Gleichzeitig wird mit der Verschiebung des Baufeldes die Blickbeziehung vom Straßenraum aus auf das Denkmal „Leibwächterhaus“ erhalten und eine wesentliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu 2.: Um das denkmalgeschützte Nachbargebäude und seine Wirkung durch die besondere Lage über dem angrenzenden tiefer liegenden Gelände des Geltungsbereiches dieses Planes zu berücksichtigen, ist eine Aufschüttung des Geländes zur Angleichung des Gebäudes an die Straße nicht geplant und soll auch nicht zugelassen werden. Dies wird im städtebaulichen Vertrag verankert. Um dies zusätzlich zu sichern, wird die maximale Höhe des geplanten Gebäudes (Firsthöhe) in m über NHN festgesetzt.</p>

Stellungnahme Nr. 5	Abwägung
<p>seinem Bestand zu erhalten. Die natürliche Absenkung des Gesamtgrundstückes an dieser Stelle ist städtebaulich sehr entscheidend (historischer Blick auf Jägerhaus und notwendige Distanz zwischen Straße und tiefer liegenden Grundstücken.</p> <p>3. Die Altbäume an der Straße (Kastanien) müssen erhalten bleiben.</p> <p>4. Es wird die Erarbeitung eines Pflegekonzeptes empfohlen, welches die Freistellung von Sichtachsen beinhaltet.</p> <p>5. Bekiesung von Freiflächen sind grundsätzlich zu vermeiden (siehe Punkt. 4. Gestaltung von Einfriedung, S. 6 der Begründung).</p> <p>6. Das Gestaltungskonzept sowie die Freiflächenplanung sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens detailliert abzustimmen.</p> <p>7. Bei der Gesamthöhe ist auf das vorhandene Geländeniveau abzustellen. Als Referenzhöhe gilt die OK First des Jägerhauses auf dem Nachbargelände, die nicht überschritten werden darf.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Bebauung auf ursprünglichen Gras- bzw. Ackerflächen innerhalb der Ornamental Farm wird denkmalfachlich sehr kritisch gesehen. Bei dem Flurstück 266 handelt es sich um eine freie Sichtfläche / Sichtbeziehung von der Schlosstraße zum Gebäude Am Döbel 2/3 (Leibjägerhaus). Dieses Gebäude weist eine dekorative Gestaltung von Fachwerk mit Zierausfachungen auf und ist auch durch die winkelförmige Bauform als Solitär und Blickpunkt innerhalb der Ornamental Farm konzipiert. Die Sichtbeziehungen würden durch eine Bebauung in gleicher Baufront erheblich gestört und würden auch die (heute nicht erhaltene, jedoch auf Plänen nachweisbare) Wegebeziehung vom Leibjägerhaus zur Kirche zerschneiden (vgl. Messtischblatt in Abb. 2)</p> <p>Abbildungen siehe Anlage ANL210330_010001E01.pdf</p> <p>Vorgang besteht aus: ORI210330_010001E01.xml ORI210330_010001E01.pdf ANL210330_010001E01.pdf</p> <p>Dr.-Ing. Michael Bednorz D1C92D10434043515F11D7432384FB92 07.05.2021 17:41:27</p>	<p>Zu 3. Die Straßenbäume liegen außerhalb des Plangebietes. Ein Abbruch ist für das Vorhaben nicht notwendig.</p> <p>Zu 4. Die Gemeinde plant im Zuge dieses Bauleitplanes kein Pflegekonzept zur Freihaltung der Sichtachsen erarbeiten zu lassen. Die Belange der Denkmalpflege wurden im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beraten und im Abwägungsprozess berücksichtigt.</p> <p>Zu 5. Der Forderung wird nicht gefolgt. Um die vollständige Bekiesung/Befestigung von Vorgartenbereichen als Freiflächengestaltung zu verhindern, wird die Festsetzung zum zulässigen Anteil befestigte oder bekiesete Flächen getroffen.</p> <p>Zu 6. Die Bauvorlagen für die Ausführung des Neubaus (Ausführungsplanung) werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur gegebenen Zeit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises vorgelegt.</p> <p>Zu 7. Die Höhe des neuen Gebäudes wird neu bezogen auf das Geländeniveau festgelegt. Dabei wird die OK First des Nachbarhauses mit 23,60 m ü NHN als Referenzhöhe berücksichtigt. Die Höhe des neuen Gebäudes wird von vorher geplanten 10,30 m auf 9,60 m um 70 cm reduziert. Damit kann die zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit notwendige Dachneigung eines rohrgedecktes Daches gesichert werden. Das neue Gebäude wird ohne Aufschüttungen auf dem vorhandenen Geländeniveau von 15,00 m ü NHN errichtet. Damit wird für den First des Daches eine maximale Höhe von 26,60 m ü NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Diese überschreitet die Höhe des Firstes des Nachbarhauses um 1 m. In Anbetracht dass der Neubau zurückgesetzt zum Baudenkmal geplant ist, wird vom Straßenraum aus gesehen, eine geringere Höhendifferenz sichtbar sein.</p> <p>Durch die vorgesehenen Änderungen des Baufeldes, der Lage der Baulinie und mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird der Entwurf geändert und eine nochmalige Offenlegung des Planes erforderlich. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Behörden werden um eine erneute Stellungnahme zu den Änderungen gebeten.</p>

**Stellungnahme Nr. 5**

**Abwägung**

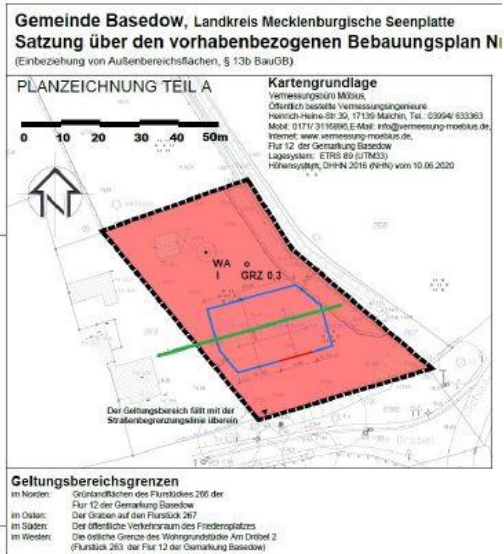


Abb. 1. Nördlich der grünen Linie ist eine Bebauung denkmalfachlich zustimmungsfähig (eigene Darstellung auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs).



Abb. 2. Der Weg von der Kirche in Richtung Leibjägerhaus ist deutlich erkennbar, Auszug Messtischblatt 1919-1945.

<b>Stellungnahme Nr. 6 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</b>	<b>Abwägung</b>
	<p><b>Stellungnahme Nr. 6 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</b></p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>

<b>Stellungnahme Nr. 7 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V</b>	<b>Abwägung</b>
<p data-bbox="107 320 667 432"><b>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern</b> Abteilung 3</p>  <p data-bbox="297 464 479 480">LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin</p> <p data-bbox="159 531 293 596">Stadt Malchin Postfach 11 51 17131 Malchin</p> <p data-bbox="736 507 1043 627">bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2108 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-1899-2021</p> <p data-bbox="736 639 954 663">Schwerin, 12. April 2021</p> <p data-bbox="159 691 591 715"><b>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belang</b></p> <p data-bbox="159 742 1028 790"><b>Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow</b></p> <p data-bbox="159 802 591 826">Ihre Anfrage vom 29.03.2021; Ihr Zeichen: 40 Je</p> <p data-bbox="159 869 456 893">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="159 914 1028 979">zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p data-bbox="159 1007 1028 1054">Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p data-bbox="159 1075 1028 1123">Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe <b>örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt</b>.</p> <p data-bbox="159 1144 1028 1192">Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p data-bbox="159 1212 1028 1350">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.</p> <p data-bbox="159 1370 1028 1436">Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p>	<p data-bbox="1137 272 2161 338"><b>Stellungnahme Nr. 7 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 12.04.2021</b></p> <p data-bbox="1137 432 1599 456">Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1137 1050 1839 1074">Der Punkt 7 der Begründung wird folgendermaßen ergänzt:</p> <p data-bbox="1137 1085 1323 1109"><u>Munitionsfunde</u></p> <p data-bbox="1137 1120 2161 1240">In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind so weit wie möglich auszuschließen, dazu kann auch die Pflicht gehören vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung einzuholen.</p>

<b>Stellungnahme Nr. 7</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Auf unserer Homepage <a href="http://www.brand-kats-mv.de">www.brand-kats-mv.de</a> finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gez. Cornelia Thiemann-Groß (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)</p>	

**Stellungnahme Nr. 8 Landesforst M-V**

**Abwägung**



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand



**Forstamt Stavenhagen**

Forstamt Stavenhagen · An den Tannen 1 · 17139 Gielow

**Amt Malchin am Kummerower See**  
Der Amtsvorsteher  
Am Markt 1  
17139 Malchin

STADTVERWALTUNG MALCHIN  
40  
am: 22. April 2021  
Verteiler: AV  
30 40 50 60

Bearbeitet von: Herrn Hoffmann  
Telefon: 039957/ 29812  
Fax: 03994 / 235 416  
E-mail: stavenhagen@lfoa-mv.de  
Aktenzeichen: 7444.381.16-21-04  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Gielow, den 20. April 2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow**  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.03.2021 baten Sie um Stellungnahme zum o.g. Planverfahren. Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich als zuständige Verwaltungseinheit für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) wie folgt Stellung:

Von Seiten der Forstbehörde wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow zugestimmt.

Begründung:


Durch die Maßnahme ist kein Wald nach § 2 (LWaldG M-V) betroffen. Der nach § 20 LWaldG M-V geforderte Waldabstand wird eingehalten. Belange des Landeswaldgesetzes werden somit nicht berührt.


Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Ralf Hecker  
Forstamtsleiter

**Stellungnahme Nr. 8 Landesforst M-V vom 20.04.2021**

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 9 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE	Abwägung
<p style="text-align: center;"><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</b></p> <div style="text-align: center;"></div> <hr/> <p style="text-align: center;">SIALU Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg</p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Der Amtsvorsteher Bau- und Ordnungsamt Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>Telefon: 0395 380 69-106 Telefax: 0395 380 69-160 E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de</p> <p>Bearbeitet von: Frau Koß Geschäftszeichen: SIALU MS 12 c – 0201/ 5129 Reg.-Nr.: 91 - 21 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Neubrandenburg, 30.04.2021</p> <p><b>Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 Am Friedensplatz der Gemeinde Basedow</b> Ihr Zeichen: 40 Je</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</b></p> <p>Mit der Erschließung des o.g. Vorhabens wird der südliche Teil des Dauergrünlandfeldblockes DEMVLI074CD30003 überplant. Es erscheint daher sinnvoll, den Eigentümer/Bewirtschafter der überplanten und der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Insgesamt sollten der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt werden und die Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche mit landwirtschaftlicher Technik sichergestellt bleiben.</p> <p>Falls durch Baumaßnahmen zeitweilig zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden.</p> <p>Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Drainagesysteme muss für die verbleibende (nördliche) Teilfläche gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Drainagen</p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 9 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE vom 30.04.2021</b></p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis ist berücksichtigt. Der Eigentümer/Bewirtschafter der Fläche ist der Vorhabenträger.</p> <p>Der Hinweis ist berücksichtigt. Die Ausgrenzung des Geltungsbereiches und damit die Fläche, die der Landwirtschaft entzogen wird, beschränkt sich auf ein für die Errichtung eines Zweifamilienhauses notwendiges Maß. Der Bestimmung der nördlichen Grenze des geplanten Baugrundstückes wurde der rückwärtige angrenzende Zaun des Nachbargrundstückes zu Grunde gelegt. Somit ist die Tiefe des geplanten Grundstückes ortüblich. Die hinter dem Plangebiet liegende Wiese wird nicht über das Grundstück erschlossen.</p> <p>Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen werden durch das Bauvorhaben nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandenen Drainagesysteme wird in den Plan unter Hinweis Nr. 6 aufgenommen.</p>

Stellungnahme Nr. 9	Abwägung
<p>oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.</p> <p><b>2. Integrierte ländliche Entwicklung</b></p> <p>Das Planungsgebiet unterliegt dem Flurneuordnungsverfahren Basedow gem. § 56 LwAnpG. Hier ist gesetzlich gem. § 188 BauGB eine frühzeitige Abstimmung mit der Flurneuordnungsbehörde vorgeschrieben. Ich bitte dies in Zukunft zu beachten. Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern, Außenstelle Neubrandenburg, bearbeitet das Flurneuordnungsverfahren. Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><b>3. Naturschutz, Wasser und Boden</b></p> <p>Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte.</p> <p>Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.</p> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p><b>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p>Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christoph Linke Amtsleiter</p>	<p>Zu 2. Der Hinweis wurde bereits beachtet. Die Landgesellschaft wurde mit dem Entwurf um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Zu 3. Keine Hinweise</p> <p>Zu 4. Keine Hinweise</p>

**Stellungnahme Nr. 10 Straßenbauamt Neustrelitz**

**Abwägung**

**Straßenbauamt Neustrelitz**



Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

Amt Malchin am Kummerower See  
für die Gemeinde Basedow  
Am Markt 1

17139 Malchin

POSTEINGANG  
STADTVERWALTUNG MALCHIN  
Original an: 40  
am: 19. April 2021 R  
Verteiler: AV  
10 20 30 40 50

Bearbeiter: Frau Teichert  
Telefon: (03981) 460 - 311  
Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de  
Az: 1114-555-23  
Neustrelitz, den 13. April 2021  
Tgb.-Nr. 633 / 2021

**Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow  
Ihre Email vom 29. März 2021**

Sehr geehrter Herr Jennerjahn,

ich habe die Unterlagen bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum vorgelegten Entwurf des B-Planes der Gemeinde Basedow mit dem Stand Januar 2021.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
  
Karsten Sohrweide

**Stellungnahme Nr. 10 Straßenbauamt Neustrelitz vom 13.04.2021**

Stellungnahme ohne Hinweise

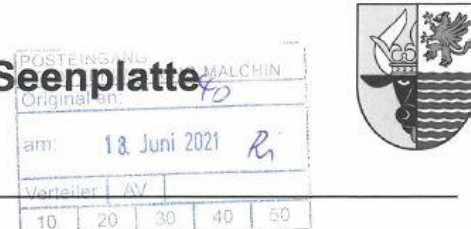
## Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Abwägung

### Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Basedow**  
**Über Amt Malchin am Kummerower See**  
**Am Markt 1**  
**17139 Malchin**



Regionalstandort /Amt./SG  
Waren (Müritzt) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de  
Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2453  
Fax: 0395 57087 65965  
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Mein Zeichen Datum  
1708/2021-502 10. Juni 2021

### Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friesenplatz" der Gemeinde Basedow

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Basedow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friesenplatz" der Gemeinde Basedow beschlossen.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben des Amtes Malchin am Kummerower See für die Gemeinde Basedow vom 29. März 2021 ist der Landkreis hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Januar 2021) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### **I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Östlich angrenzend an die vorhandene Bebauung in der Straße "Am Döbel" ist die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses beabsichtigt. Planungsrechtlich befindet sich dieser Standort im Außenbereich, unmittelbar angrenzend an einen per städtebaulicher Satzung klargestellten Innenbereich. Zur Schaffung planungsrechtlicher Zulässigkeit bedarf es daher einer Bebauungsplanung, die vor dem Hintergrund der denkmalrechtlichen Besonderheit Basedows den daraus resultierenden Anforderungen zu ent-

### Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 10.06.2021

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>sprechen hat. Hierzu verweise ich weiter auf die denkmalrechtlichen Aspekte im Punkt II.1. dieser Stellungnahme.</p> <p>Mit der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friesenplatz" der Gemeinde Basedow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Das Planverfahren führt die Gemeinde unter Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Unter der Voraussetzung, dass der Aufstellungsbeschluss hierzu bis zum 31.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden ist, gibt es hierzu von Seiten des Landkreises keine Bedenken.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<b>Anpassungspflicht</b> nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 22. April 2021 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<b>Entwicklungsgebot</b>).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow hat durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Malchin am Kummerower See mit Ablauf des 13. Juni 2009 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Grünfläche dargestellt sowie Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen. Insofern wird der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der <b>Berichtigung</b> anzupassen.</p> <p>Diese Berichtigung sollte dann jedoch <b>unverzüglich</b> vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.</p> <p>Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes <b>hinzuweisen</b>.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes vom 13. Juni 2009 war fehlerhaft, da offensichtlich erst nach dieser Bekanntmachung die Erfüllung der mit dem Genehmigungs-</p>	<p>Zu 3. Die rückwirkende Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wird zurzeit durchgeführt.</p>

Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>gungsbeseitigung des Ministeriums vom 14. April 2009 erteilten Maßgaben, mit Schreiben vom 16. Juni 2010 bestätigt worden sind.</p> <p>Grundsätzlich darf die Bekanntmachung eines Bauleitplans bei Erstellung von Maßgaben durch die zuständige Genehmigungsbehörde erst nach deren Bestätigung über die Maßgabenerfüllung bekanntgemacht werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow ist entsprechend rückwirkend bekannt zu machen. Hierbei ist zu beachten, dass die rückwirkende Bekanntmachung nur bis zu dem Zeitpunkt zurückgreifen darf, an dem der Flächennutzungsplan frühestens hätte in Kraft treten können.</p> <p>Die rückwirkende Bekanntmachung und die korrigierte Fassung des Flächennutzungsplanes (Verfahrensvermerke) bitte ich mir herzureichen.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,</li> <li>• den Durchführungsvertrag und</li> <li>• als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</li> </ul> <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im <b>Durchführungsvertrag</b> verpflichten.</li> <li>- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung <b>bereit und in der Lage sein</b>. Hieraus folgt die <u>Nachweispflicht</u> der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.</li> <li>- In der Regel muss der Vorhabenträger <b>Eigentümer der Flächen</b> sein, auf die sich der Plan erstreckt.</li> </ul> <p>Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche <u>Verfügungsberechtigung</u> nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p>	<p>Zu 4. Die planungsrechtlichen Aspekte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>


Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>- Der Durchführungsvertrag ist <b>vor dem Satzungsbeschluss</b> nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)</p> <p>Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.</p> <p>Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.</p> <p><b>4.2.</b> In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des <b>§ 12 Abs. 3a BauGB</b> hin. Im vorliegenden Fall nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich <u>im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen</u>.</p> <p>Insoweit wird im o. g. Bebauungsplan ein Baugelände nach BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein bestimmt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für das beabsichtigte Zweifamilienhaus notwendig sind, die Nebenanlagen, Ansichten usw.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass <b><u>im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet</u></b>. Die Festsetzung Nr. 6 ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird entsprechend geändert. Die Begründung Punkt 8.0 wird um den nebenstehenden Wortlaut ergänzt.</p>

Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.</p> <p>Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p><b>II. Anregungen und Hinweise</b></p> <p>1. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Das o. g. Plangebiet liegt im Bereich des <b>Denkmals „Ornamental Farm Basedow“</b>. Auf dem Nachbargrundstück befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude „Leibjägerhaus“ mit einem „Wirtschaftsgebäude“.</p> <p>Bei der Planung für eine Bebauung des Flurstückes 266 sind Belange des Denkmalschutzes der o. g. Bau-/ Einzeldenkmale zu berücksichtigen. <u>Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen dürfen das Erscheinungsbild der Denkmale nicht erheblich beeinträchtigen.</u></p> <p>Aus denkmalrechtlicher und –pflegerischer Sicht wird zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Basedow im Hinblick auf die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit auf die Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 07. Mai 2021 verwiesen.</p> <p>Auch wenn das Vorhaben mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen B-Planes nach § 62 Abs. 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) genehmigungsfreigestellt ist, bedürfen die Bauvorlagen für die Ausführung des Neubaus (Ausführungsplanung), insbesondere die Gestaltung der äußeren Hülle und das Farbkonzept (außen) für die Gebäude und Nebenanlagen im Detail, gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) einer denkmalrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Um die Durchführung des Genehmigungsverfahrens nach dem DSchG M-V sicherzustellen, sollte die Gemeinde im Verfahren nach § 62 LBauO M-V die Denkmalschutzbehörde beteiligen.</p> <p>Des Weiteren fehlt in der vorliegenden Begründung zu o. g. Bebauungsplan unter Punkt 4 'Rechtsgrundlagen' sowie bei Rechtsgrundlagen auf dem Planentwurf jeweils die Benennung der Rechtsgrundlage nach dem Denkmalschutzgesetz M-V: „Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVObI. M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V, S. 383, 392)“</p>	<p>ZU II Anregungen und Hinweise Zu 1.</p> <p>Die Begründung Punkt 7.0 wird folgendermaßen ergänzt: Das Plangebiet mit der Wiese und dem Nebengebäude liegt im Bereich des großräumigen Denkmals „Ornamental Farm Basedow“ ( Geschmücktes Landgut Basedow). Die Dorfanlage Basedow wurde 1835-von Peter Joseph Lenné zusammen mit Friedrich August Stüler gestaltet und gilt als einzige derlei gestaltete Dorfanlage in Mecklenburg Vorpommern. Das Gebiet zwischen der Kirche und dem Leibjägerhaus wird heute zum Teil beweidet. Entlang eines östlich des Plangebietes liegenden Grabens wurden Weiden gepflanzt. Das Areal westlich des Leibjägerhauses, bis mindestens 1937 als Grabeland genutzt, ist heute mit Einfamilienhäusern bebaut. Ursprüngliche Blickbezüge sind dadurch nicht mehr erlebbar. Im Planteil A wird das Denkmal nachrichtlich übernommen. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem Nachbargrundstück befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude „Leibjägerhaus“ und ein Wirtschaftsgebäude. Die Belange des Denkmalschutzes Denkmals „Ornamental Farm Basedow“ sowie der Bau – und Einzeldenkmale wurden berücksichtigt. (Siehe Punkt 3.1) Die Bauvorlagen für die Ausführung des Neubaus (Ausführungsplanung) werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur gegebenen Zeit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises vorgelegt.</p> <p>Zur Klärung der Forderungen und Belange der Stellungnahme vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV vom 07. Mai 2021 fand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Standortberatung am 17.08.2021 statt. (Siehe anliegende Aktennotiz) Durch die auf der Standortberatung vorgesehenen Änderungen des Baufeldes, der Lage der Baulinie und mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe sind die Belange der Denkmalpflege berücksichtigt. Der Entwurf des Planes wird geändert und eine nochmalige Offenlegung des Planes erforderlich. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Behörden werden um eine erneute Stellungnahme zu den Änderungen gebeten.</p>

Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p><b>2.</b> Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes ist das durch Daulinie und Baugrenzen im Planentwurf festgesetzte <b>Baufeld</b> für eine <b>weiche Bedachung zu groß</b> gewählt. Bei einer Gebäudeklasse 3 wird ein Abstand von 12 m zur Grundstücksgrenze benötigt. Es wird auf die Einhaltung des § 32 Abs. 2 LBauO M-V hingewiesen.</p> <p>Die geplante Rohdachdeckung benötigt ein Löschwasserbedarf von <b>96 m<sup>3</sup>/h</b> über einen Zeitraum von zwei Stunden. Bei Entnahme aus offenem Gewässer ist der Stand der Technik entsprechende Saugreinigung mit befestigter Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr erforderlich.</p> <p><b>3.</b> Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme.</p> <p><b>Artenschutz</b> Im Rahmen des B-Planes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Grundlage einer Potenzialanalyse im August 2020 durchgeführt. Im Ergebnis wurden spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den B-Plan unter Hinweise (Punkte 3. bis 5.) aufgenommen. Diese werden durch die untere Naturschutzbehörde betätigt.</p> <p>Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 5 „Am Friesenplatz“ der Gemeinde Basedow sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, wenn die Maßnahmen unter den Hinweisen eingehalten bzw. durchgeführt werden.</p> <p><b>FFH-Gebiet DE 2341-302 „Malchiner See und Umgebung“</b> Der o.g. B-Plan liegt außerhalb des FFH-Gebietes. Die geringste Entfernung beträgt 25 m in südwestliche Richtung. Aufgrund der Nähe zum Natura 2000-Gebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Für das betrachtete Gebiet sind die Zielarten Fischotter, Biber, Rotbauchunke, Kammolch, Eremit, Schmale und Bauchige Windelschnecke, Kriechender Sellerie und das Grüne Sumpf-Glanzkraut sowie die FFH-Lebensraumtypen (LRT) 3150, 3260, 6210, 7220, 7230, 9130, 9160, 9180 und 91E0 abgeprüft worden. Im Bereich des B-Planes wurden keine FFH-Arten bzw. LRT nachgewiesen. Es treten somit keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der FFH-Arten bzw. LRT auf. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch den B-Plan nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BNatSchG zulässig.</p> <p><b>4.</b> Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist vor dem Hintergrund, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, folgender Hinweis zur Beheizung des Gebäudes unter Punkt 7. in der Begründung mit aufzunehmen:</p>	<p><b>Zu 2.</b> Die Hinweise werden beachtet. Das eingeschossig geplante Wohngebäude wird der Gebäudeklasse 2 zugeordnet. Es handelt sich nach § 2 LBauO M-V um ein Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses) und mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt bei einer weichen Bedachung nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V mindestens 6 m. Das Baufeld wird geändert und ausgehend von den Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze ein Abstand von 6 m berücksichtigt. Der Plan wird geändert. Für den Grundschutz des Löschwassers ist für ein Gebäude mit einer weichen Bedachung (Rohr) und nicht feuerbeständigen Außenwänden eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Für die Löschwasserversorgung stehen Hydranten und das Gewässer Dröbel zur Verfügung. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort.</p> <p><b>Zu 3.:</b> Artenschutz- keine Hinweise</p>

Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.</p> <p>Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).</p> <p>Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn einzureichen.</p> <p>Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor Baubeginn förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.</p> <p>5. Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.</p> <p>Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p> <p>Altlasten gemäß § 2 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwertigen Zeitpunkt nicht bekannt. Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p>	

Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>6. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.</p> <p>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.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.</p> <p>7. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Basedow.</p> <p><b>III. Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.</li></ul> <p>Anmerken möchte ich, dass grundsätzlich die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung des jeweiligen Bauleitplans im Vordergrund steht. Der Verfahrensvermerk Nr. 11 ist im konkreten Fall daher entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Abschließend weise ich insbesondere vor dem Hintergrund der im Punkt II.1. ange-merkten denkmalpflegerischen Belangen vorsorglich darauf hin, dass die Gemeinde</p>	

<b>Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</b>	<b>Abwägung</b>
<p>den Entwurf des Bauleitplans erneut auszulegen hat und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind, wenn der Entwurf geändert oder ergänzt wird. Der Verfahrensschritt gemäß <b>§ 4a Abs. 3 BauGB</b> ist entsprechend durchzuführen.</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p>	

## Stellungnahme Nr. 11 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Anlage

Vorhabenbezogener-Bebauungsplan-Nr.-5-„Am-Friedensplatz“-der-Gemeinde-Basedow

Beratung am 17.08.2021 um 15.00 Uhr

Teilnehmer:

Herr Müller	Vorhabenträger	b.Mueller2@freenet.de 01717273147
Herr Jennerjahn	Amt-Stadt-Malchin-Bauamt	jennerjahn@malchin.de 03994-640-254
Frau Ehler	Landkreis-Mecklenburgische-Seenplatte-Untere-Denkmal-schutz-behoerde	Kerstin.ehler@lk-seenplatte.de 0395-570872433
Herr Salomon	Stadtplaner-A&S-GmbH	Lennart.salomon@as-neubrandenburg.de 0395-5810223
Frau Klohs	Projektleiterin-A&S-GmbH-Neubrandenburg	marita.klohs@as-neubrandenburg.de 0395-5810275

Ziel der Beratung war es, die Umsetzung der denkmalpflegerischen Belange und Forderungen der Stellungnahmen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Untere Denkmalschutzbehörde vom 10.06.2021 und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 07.05.2021 hinsichtlich der Denkmale „Ornamental-Farm“ und der Baudenkmale „Leibjägerhaus und Wirtschaftsgebäude“ am Standort zu prüfen und Festlegungen für die weitere Planung zu treffen.

Die Stellungnahme des Landkreises verweist auf die Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 07.05.2021 mit folgenden Forderungen und Hinweisen, die am Standort mit folgenden Ergebnissen geprüft wurden:

### 1. → Belange:

- Um die visuelle Dominanz des benachbarten Baudenkmals „Leibjägerhaus“ vom Straßenraum aus gesehen nicht erheblich zu beeinträchtigen, ist das geplante Gebäude:
  - hinter der hinteren Bauflucht des Nachbargebäudes zu errichten,
  - die natürliche Absenkung des Geländes zu erhalten und
  - die Höhe der OK First des Nachbargebäudes ist als Referenzhöhe zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt die Erarbeitung eines Pflegekonzeptes bezüglich der Freistellung von Sichtachsen.

### 2. → Ergebnisse der Standortberatung:

Zum Erhalt der visuellen Dominanz des Baudenkmals ist es ausreichend, den Neubau zurückgesetzt bis zur Mitte des Giebels des Nachbarhauses zu errichten.  
Das Baufeld wird entsprechend verkleinert und durch die Festsetzung einer Baulinie der genaue Standort bestimmt.

Die natürliche Absenkung des Geländes bleibt erhalten. Die Höhe des neuen Gebäudes wird bezogen auf das Geländeniveau festgelegt. Dabei gilt, die OK First des Nachbarhauses mit 23,60 m üNN als Referenzhöhe zu berücksichtigen.

Die Höhe des neuen Gebäudes wird von den geplanten 10,30 m auf 9,60 m um 70 cm reduziert. Damit kann die zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit notwendige Dachneigung eines rohrgedeckten Daches gesichert werden. Das neue Gebäude wird ohne Aufschüttungen auf dem vorhandenen Geländeniveau von 15,00 m üNN errichtet. Damit wird für den First des Daches eine maximale Höhe von 26,60 m üNN festgesetzt. Diese überschreitet die Höhe des Firstes des Nachbarhauses um 1 m.

In Anbetracht, dass der Neubau zurückgesetzt zum Baudenkmal geplant ist, wird vom Straßenraum aus gesehen eine geringere Höhendifferenz sichtbar sein.

Im Zuge der Bauleitplanung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 wird kein Pflegekonzept bezüglich der Freistellung von Sichtachsen erarbeitet.

### Fazit:

Im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird der Entwurf des Bebauungsplanes folgendermaßen geändert:  
Das Baufeld wird, wie oben beschrieben, zurückgesetzt zur Straße verkleinert und es wird neu eine maximale Oberkante des Firstes festgesetzt.

Aufgestellt am 18.08.2021



Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung

Axel Bernhardt  
Geschäftsführer

Verteiler:  
- alle Teilnehmer

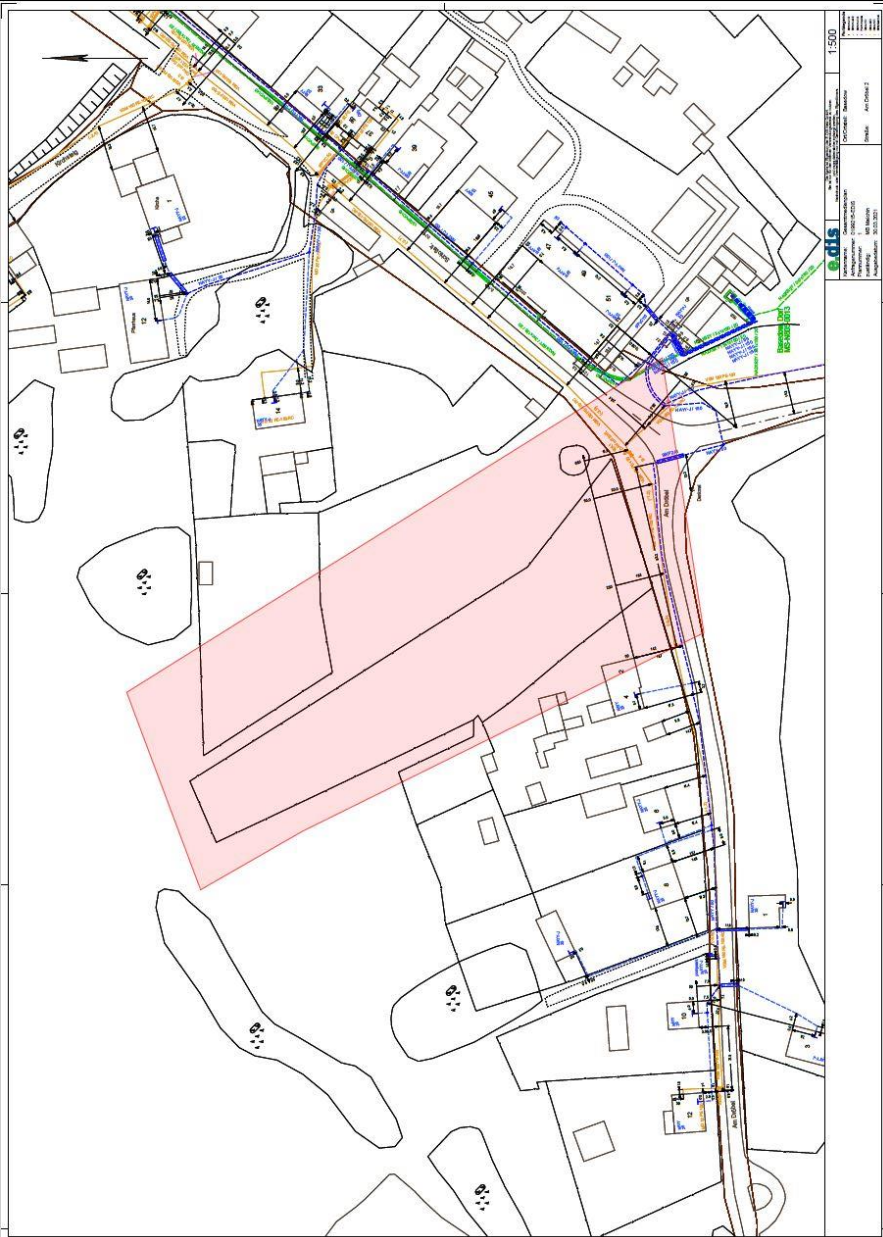


Stellungnahme Nr. 14 E.DIS Netz GmbH	Abwägung
<p>E.DIS Netz GmbH, Stavenhagener Straße 42a, 17139 Malchin Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>0199215-EDIS – Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre Anfrage zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow und haben dafür das Aktenzeichen 0199215-EDIS vergeben. Bitte geben Sie dies bei eventuellen Rückfragen an.</p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes bestehen unsererseits gegen die o. g. Planung keine Bedenken.</p> <p>Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.</p> <p>Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500;</li><li>- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;</li><li>- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;</li><li>- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;</li><li>- Namen und Anschrift der Bauherren.</li></ul> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>E.DIS Netz GmbH Stavenhagener Straße 42a 17139 Malchin www.e-dis-netz.de</p> <p>Ihr Ansprechpartner Markus Harke Abteilung Betrieb Verteilnetze Müritzz-Oderhaff Standort Malchin T +49 39 61-22 91-23 41 F +49 39 61-22 91-30 30 M +49 1 60-92 38 43 95 Markus.Harke@e-dis.de</p> <p>Datum 13. April 2021</p> <p>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068</p> <p>Geschäftsführung Stefan Blache Harald Bock Michael Kaiser</p> <p>1</p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 16 E.DIS Netz GmbH vom 13.04.2021</b></p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p> <p>Alle Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH befinden sich außerhalb des Plangebietes.</p>


Stellungnahme Nr. 14.1 E.DIS Netz GmbH	Abwägung
<p>Nachfolgend möchten wir Ihnen mit dem „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter/in gern zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>E.DIS Netz GmbH</p> <p>i. A.</p> <p> Digital unterschrieben von Markus Harke Datum: 2021.04.13 15:15:18 +02'00'</p> <p>i. A.</p> <p> Digital unterschrieben von Kay-Patrick Beyer Datum: 2021.04.13 15:30:20 +02'00'</p> <p><b>Datum</b> 13. April 2021</p>	

**Stellungnahme Nr. 14.2 E.DIS Netz GmbH**

**Abwägung**



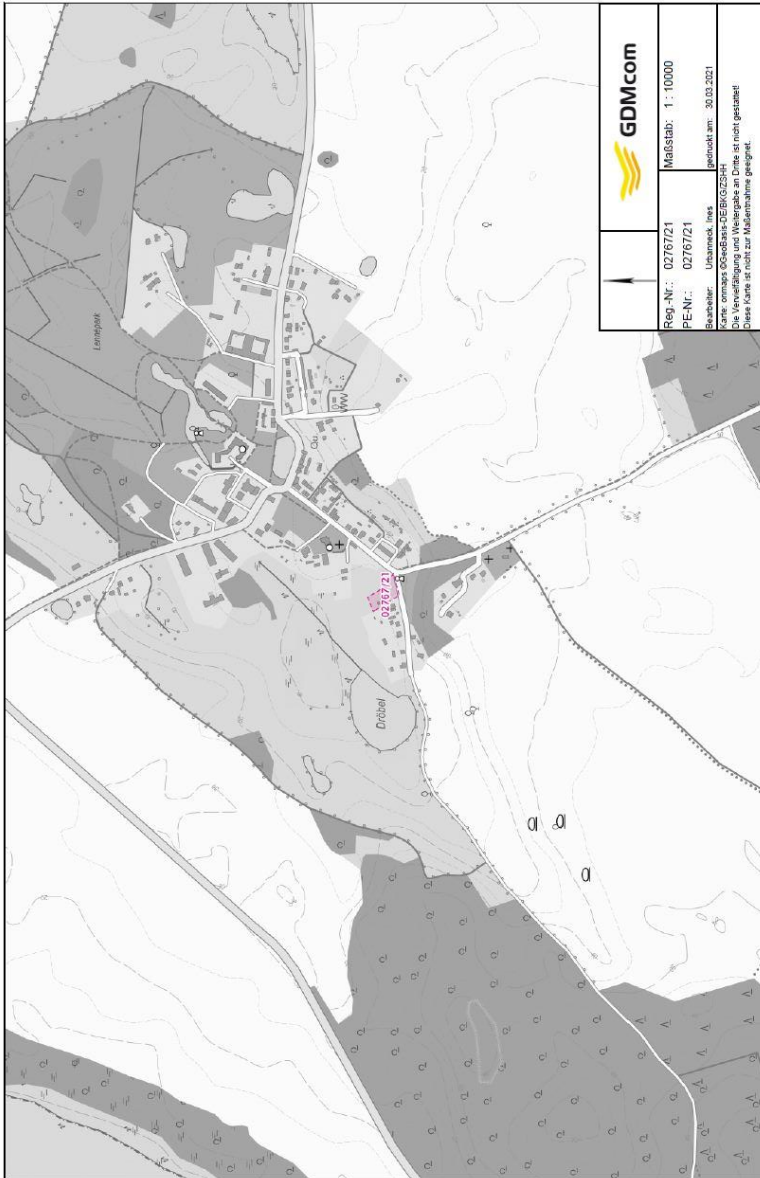
Stellungnahme Nr. 16 GDMcom GmbH	Abwägung																				
<p>PE-Nr. 02767/21 - 30.03.2021 - Seite 1 von 4</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>GDMcom GmbH   Maximilianallee 4   04129 Leipzig</p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Herr Jennerjahn Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>Ansprechpartner: Ines Urbanneck Telefon: 0341 3504 495 E-Mail: leitungsankunft@gdmcom.de Unser Zeichen: Reg.-Nr.: 02767/21 PE-Nr.: 02767/21 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum: 30.03.2021</p> <p><b>Entwurf des vorh. B-Planes Nr. 5 "Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow</b></p> <p>Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen: E-Mail 29.03.2021 GDMCOM 40 Je</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup></td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>1</sup>) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p><sup>2</sup>) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p><b>Stellungnahme Nr. 16 GDMcom GmbH vom 30.03.2021</b></p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																		
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		


Stellungnahme Nr. 16.1 GDMcom GmbH	Abwägung
<p data-bbox="125 284 763 308">Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p data-bbox="125 770 427 791">Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH</p> <p data-bbox="125 807 813 828">Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.694666, 12.676970</p> <p data-bbox="125 898 293 946">Freundliche Grüße GDMcom GmbH</p> <p data-bbox="376 975 801 995">-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-</p> <p data-bbox="125 1024 936 1072">Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login">https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</a></p> <p data-bbox="125 1099 282 1120">Anlagen: Anhang</p>	


Stellungnahme Nr. 16.2 GDMcom GmbH	Abwägung
<p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: <b>Entwurf des vorh. B-Planes Nr. 5 "Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow</b></p> <p>Reg.-Nr.: 02767/21 PE-Nr.: 02767/21</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p style="text-align: center;">- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p>	

**Stellungnahme Nr. 16.3 GDMcom GmbH**

**Abwägung**



Stellungnahme Nr. 17 HanseGas GmbH	Abwägung
<div data-bbox="118 252 407 363"></div> <div data-bbox="689 252 922 288"><b>Leitungsauskunft</b></div> <div data-bbox="118 399 405 517"><p>Stadt Malchin Amt für Bau- und Liegenschaften Herr Roland Jennerjahn Postfach 1151 17131 Malchin</p></div> <div data-bbox="779 371 927 576"><p><b>HanseGas GmbH</b> Team Bützow Jägersteg 2 18246 Bützow  leitungsauskunft-mv@ hansegas.com <b>T 038461-51-2163</b> F 038461-51-2134  07.04.2021</p></div> <div data-bbox="118 663 651 842"><p><b>Reg.-Nr.: 426116</b> (bei Rückfragen bitte angeben) <b>Baumaßnahme:</b> zur Planung - B-Plan Nr. 5 <b>Ort:</b> Basedow, Am Friedensplatz (lt.Lageplan)</p></div> <div data-bbox="663 694 949 823"><p><b>HanseGas GmbH</b> bei Störungen und Gasgerüchen <b>0385 - 58 975 075</b> Tag und Nacht besetzt</p></div> <p data-bbox="118 869 215 893">Guten Tag,</p> <p data-bbox="118 911 732 1023">gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der HanseGas GmbH. Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.</p> <p data-bbox="118 1061 275 1085">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="118 1106 237 1128">Team Bützow</p> <div data-bbox="725 1118 875 1260"><p>Geschäftsführung: Kirsten Fust Dr. Benjamin Merkt Stefan Strobl  Sitz Quickborn Amtsgericht Pinneberg HR 12571 PI St.-Nr. 28/297/25914</p></div> <p data-bbox="118 1286 488 1323">Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.</p>	<p data-bbox="1128 236 1912 272"><b>Stellungnahme Nr. 17 HanseGas GmbH vom 07.04.2021</b></p> <p data-bbox="1128 331 1500 363">Stellungnahme ohne Hinweise</p>

<b>Stellungnahme Nr. 17.1 HanseGas GmbH</b>	<b>Abwägung</b>																																																							
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <h2 style="margin: 0;">Leitungsanfrage</h2> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 5px;">Zweck der Leitungsanfrage *</td> <td style="width: 35%; padding: 5px;"><b>Baumaßnahme</b> <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"><b>Planung</b> <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">voraussichtlicher Ausführungsbeginn: *</td> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="padding: 5px; vertical-align: top;">Fragen zur Maßnahme</td> <td style="padding: 5px;">Pressarbeiten <input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Planung für Extern <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Rammarbeiten <input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Name der beauftragenden Firma:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Spundungsarbeiten <input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Spengarbeiten <input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Kampfmittelbergung <input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Planung für HanseGas <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">eine Außerbetriebnahme von Leitungen ist erforderlich: <input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Ansprechpartner bei HanseGas</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Beschreibung der Maßnahme *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px; height: 100px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 5px; text-align: center;"><b>Lokation der Maßnahme (Bitte Lageplan beifügen):</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ort / Gemeinde *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Straße von / bis *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 5px; text-align: center;"><b>Adressdaten des Anfragenden:</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Firmenname *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Stadt Malchin Amt für Bau- und Liegenschaften</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ansprechpartner</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Herr Roland Jennerjahn</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ort / Gemeinde *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">17131 Malchin</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Straße *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Postfach 1151</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Telefonnummer: *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">03994 640-254</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Faxnummer *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">03994 640-333</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">E-Mailadresse *</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">jennerjahn@malchin.de</td> </tr> </table>	Zweck der Leitungsanfrage *	<b>Baumaßnahme</b> <input type="checkbox"/>	<b>Planung</b> <input type="checkbox"/>	voraussichtlicher Ausführungsbeginn: *			Fragen zur Maßnahme	Pressarbeiten <input type="checkbox"/>	Planung für Extern <input type="checkbox"/>	Rammarbeiten <input type="checkbox"/>	Name der beauftragenden Firma:	Spundungsarbeiten <input type="checkbox"/>		Spengarbeiten <input type="checkbox"/>		Kampfmittelbergung <input type="checkbox"/>	Planung für HanseGas <input type="checkbox"/>	eine Außerbetriebnahme von Leitungen ist erforderlich: <input type="checkbox"/>	Ansprechpartner bei HanseGas	Beschreibung der Maßnahme *			<b>Lokation der Maßnahme (Bitte Lageplan beifügen):</b>			Ort / Gemeinde *			Straße von / bis *			<b>Adressdaten des Anfragenden:</b>			Firmenname *	Stadt Malchin Amt für Bau- und Liegenschaften		Ansprechpartner	Herr Roland Jennerjahn		Ort / Gemeinde *	17131 Malchin		Straße *	Postfach 1151		Telefonnummer: *	03994 640-254		Faxnummer *	03994 640-333		E-Mailadresse *	jennerjahn@malchin.de		
Zweck der Leitungsanfrage *	<b>Baumaßnahme</b> <input type="checkbox"/>	<b>Planung</b> <input type="checkbox"/>																																																						
voraussichtlicher Ausführungsbeginn: *																																																								
Fragen zur Maßnahme	Pressarbeiten <input type="checkbox"/>	Planung für Extern <input type="checkbox"/>																																																						
	Rammarbeiten <input type="checkbox"/>	Name der beauftragenden Firma:																																																						
	Spundungsarbeiten <input type="checkbox"/>																																																							
	Spengarbeiten <input type="checkbox"/>																																																							
	Kampfmittelbergung <input type="checkbox"/>	Planung für HanseGas <input type="checkbox"/>																																																						
	eine Außerbetriebnahme von Leitungen ist erforderlich: <input type="checkbox"/>	Ansprechpartner bei HanseGas																																																						
Beschreibung der Maßnahme *																																																								
<b>Lokation der Maßnahme (Bitte Lageplan beifügen):</b>																																																								
Ort / Gemeinde *																																																								
Straße von / bis *																																																								
<b>Adressdaten des Anfragenden:</b>																																																								
Firmenname *	Stadt Malchin Amt für Bau- und Liegenschaften																																																							
Ansprechpartner	Herr Roland Jennerjahn																																																							
Ort / Gemeinde *	17131 Malchin																																																							
Straße *	Postfach 1151																																																							
Telefonnummer: *	03994 640-254																																																							
Faxnummer *	03994 640-333																																																							
E-Mailadresse *	jennerjahn@malchin.de																																																							

Stellungnahme Nr. 19 WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen	Abwägung
<div data-bbox="120 272 622 384"><p><b>WasserZweckVerband</b> MALCHIN STAVENHAGEN - Der Verbandsvorsteher -</p></div> <div data-bbox="741 240 999 432"></div> <div data-bbox="159 427 506 448"><p>WasserZweckVerband - Schulhausstr. 55 - 17153 Stavenhagen</p></div> <div data-bbox="152 520 479 616"><p>Gemeinde Basedow über Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1 17139 Malchin</p></div> <div data-bbox="600 448 972 628"><p>Ihre Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unsere Zeichen: TI-KR  Auskunft erteilt: Christina Krohn Telefon: 039954 361-564 Telefax: 039954 361-531 E-Mail: ch.krohn@wzv-malchin-stavenhagen.de  Datum: 30.04.2021</p></div> <div data-bbox="152 802 920 850"><p><b>Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow</b> Basedow, Am Dröbel</p></div> <div data-bbox="152 874 450 898"><p>Sehr geehrter Herr Jennerjahn,</p></div> <div data-bbox="152 919 943 967"><p>uns liegen der Entwurf, die FFH-Vorprüfung und die Planzeichnung vom Januar 2021 vor, vielen Dank.</p></div> <div data-bbox="152 991 965 1062"><p>Dem WZV obliegen in diesem Gebiet die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Ausgenommen davon ist die Niederschlagswasserbeseitigung. Am Dröbel betreiben wir keine Regenwasser-Anlagen.</p></div> <div data-bbox="152 1086 972 1182"><p>Dementsprechend ist, wie im Entwurf, Punkt 7, aufgeführt, das Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, sollte die Nutzung des angrenzenden Grabens (Flurstück 267) für die Niederschlagswasserbeseitigung geprüft werden.</p></div> <div data-bbox="152 1206 972 1254"><p>Für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung sind die öffentlichen Anlagen in der angrenzenden Straße, Am Dröbel, zu nutzen.</p></div> <div data-bbox="152 1278 965 1398"><p><b>Trinkwasser-Hausanschluss</b> Die Herstellung des Anschlusses an die öffentliche Trinkwasser-Anlage ist bei uns zu beantragen. Kosten, Zuständigkeiten und Benutzungsgebühren sind in der Wasserversorgungssatzung, Gebührensatzung –Trinkwasser- und Kostenerstattungssatzung – Trinkwasser- geregelt.</p></div>	<div data-bbox="1137 248 2163 312"><p><b>Stellungnahme Nr. 19 WasserZweckVerband Malchin-Stavenhagen vom 30.04.2021</b></p></div> <div data-bbox="1137 344 2018 376"><p>Die Hinweise der Stellungnahme sind bereits im Entwurf beachtet worden.</p></div>

### Stellungnahme Nr. 19.1 Wasser-Zweck-Verband Malchin-Stavenhagen

#### Schmutzwasser-Anschluss

Für die Herstellung des Anschlusses können die Druckrohrleitung (Herstellung eines Druckanschlusses) oder der Freigefällekanal (Herstellung eines Anschlusskanals) in der angrenzenden Straße genutzt werden.

Die Herstellung eines Anschlusskanals (Kanal im freien Gefälle) ist mit erheblichen Mehraufwendungen (größere Anschlusslänge und Tiefe) verbunden. Die Höhe des tatsächlichen Mehraufwandes und die zu erwartende Tiefe des Übergabeschachtes auf dem Grundstück werden wir zuvor ermitteln. Nur wenn der Grundstückseigentümer den Mehraufwand übernimmt, werden wir einen Freigefälle-Anschluss herstellen.

Weitere Informationen zu Kosten, Beiträgen und Gebühren finden Sie in der Abwasserbeseitigungssatzung –zentral- und in der Beitrags- und Gebührensatzung –Abwasser-.

#### Löschwasserversorgung

Die Trinkwasseranlagen in Basedow sind nicht für die Löschwasserversorgung (Grundschutz 48 m<sup>3</sup>/h) ausgelegt.

Es gibt eine Vereinbarung mit der Gemeinde Basedow zur „Nutzung eines Hydranten zum Befüllen von Feuerwehr-Tankwagen“. Die Menge ist begrenzt auf ca. 10m<sup>3</sup>/h.

Im Falle einer Havarie oder bei Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an unseren Anlagen (Wasserwerk, Rohrnetz) kann kein Trinkwasser zum Befüllen der Tankwagen entnommen werden.

Freundliche Grüße




David Schacht  
Geschäftsführer



Für die Löschwasserversorgung wird die Löschwasserentnahmestelle des Gewässer Dröbel genutzt.



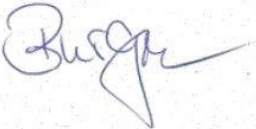
Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<div style="text-align: center;">  </div> <p><u>BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin</u></p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>per E-Mail: jennerjahn@malchin.de</p> <p><u>Ihr Zeichen:</u> 40 Je      <u>Ihre Nachricht vom:</u> 29.03.2021      <u>Unser Zeichen:</u> 168-21/3/JB      <u>Datum:</u> 06.05.2021</p> <p>Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V</p> <p><b>Hier: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Jennerjahn, im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung: Der BUND, Landesverband M-V, lehnt den B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow aus folgenden Gründen ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet des B-Planes Nr. 5 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet „Malchiner See und Umgebung“ (DE 2341-302). Die geringste Entfernung zur Grenze dieses Schutzgebietes beträgt nur rund 25 m. Im Zusammenwirken mit anderen Plänen (B-Plan Nr. 4 „Farmer Hotel“, Umverlegung Vorfluter L390 westlich vom Schloss Basedow) würden sich Störungen des Schutzgebietes ergeben. Durch die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken kommt es im Schutzgebiet zu Lärmemissionen. Die angrenzenden Weideflächen werden nachhaltig durch stärkere Präsenz von Menschen gestört.</li> <li>• Das Vorhaben sieht eine erhebliche Flächenversiegelung vor. Mit den Festsetzungen des B-Planes besteht auf dem rund 2.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück die Möglichkeit einer Versiegelung von rund 680 m<sup>2</sup>. Dies ist eine unverhältnismäßig große Fläche. Die große Flächenversiegelung steht im Widerspruch zu § 1a Abs. 2 BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Die Vorhabenplanung sieht keine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft vor.</li> </ul>	<p><b>Stellungnahme Nr. 20 BUND vom 06.05.2021</b></p> <p>Der ablehnenden Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zutreffende Hinweise sind bzw. werden berücksichtigt.</p> <p><b>Zu Punkt 1:</b> Entsprechend der FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 1) wurde ermittelt, dass mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet „Malchiner See und Umgebung“ (DE 2341-302) zu erwarten sind. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BNatSchG zulässig. Die Störungen des Schutzgebietes bedingt durch andere Bebauungspläne betreffen nicht das Planverfahren. Die geplante Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches setzt die umgebende Nutzung Wohnen /Spielplatz in der Straße am Dröbel/ Spielplatz fort und ergänzt sie. Da die geplante Nutzung mit der vorhandenen Wohnnutzung identisch ist, werden durch die Planung keine zusätzlichen wesentlichen störenden Lärmimmissionen auf das Schutzgebiet einwirken. Durch die Planung ist nicht zu erwarten, dass sich auf angrenzenden Weideflächen mehr Menschen aufhalten.</p> <p><b>Zu Punkt 2:</b> Die Planung berücksichtigt den § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insofern, dass bei der Planung der Orientierungswert der zu versiegelnden Fläche GRZ von 0,4 des § 17 der BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 unterschritten. Damit ist die Realisierung der für die Bebauung notwendigen Versiegelungen für Haupt- und Nebengebäude, für Terrassen Stellplätze und Wege gesichert. Im Verfahren nach §13 b BauGB sind laut § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation der Eingriffe erfolgt somit nicht.</p>

Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>• § 1a BauGB enthält zu den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung für den Umweltschutz ergänzende Vorschriften, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Vor allem landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang in einen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Die Einbeziehung von landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in einen Bebauungsplan ist - auch nach § 13b BauGB - nur dann möglich, wenn vorher die Innenentwicklungspotenziale von der Gemeinde ermittelt worden sind und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind (vgl. Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Ausarbeitung „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, 2017, WD 7 – 3000 – 001/17).</p> </li> <li> <p>• Das Vorhaben führt zu einem Lebensraumverlust geschützter Tierarten, z. B. in Bezug auf die Wanderung von Amphibien zum Laichgewässer Dröbel. Der Dröbel befindet sich in einer Entfernung von weniger als 200 m zum Plangebiet. Es ist somit davon auszugehen, dass das Plangebiet im Frühjahr und Herbst von Amphibien zum Durchwandern genutzt wird. Fälschlicherweise geht der in der Begründung zum B-Plan enthaltene Artenschutzfachbeitrag davon aus, dass sich durch das Vorhaben keine anlagebedingten Wirkungen ergeben.</p> </li> <li> <p>• Gemäß der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird der Landschaftsbildraum, in dem sich das Vorhaben befindet, mit der höchsten Stufe bewertet („sehr hoch“, Landschaftsbildraum „Parklandschaft um Basedow“). Die Bebauung dieser Außenbereichsfläche ist zum Schutz des sehr wertvollen Landschaftsbildes abzulehnen.</p> </li> <li> <p>• Mit Errichtung des Zweifamilienhauses ist zwischen Straße und Haus die Aufschüttung des Geländes um einen Meter vorgesehen. Dies würde zu einer erheblichen Veränderung der Topographie und damit über die Bebauung hinaus zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.</p> </li> <li> <p>• Die gesamte Ortslage Basedow und große, darüberhinausgehende Flächen sind seit Jahrzehnten als Denkmalschutzgebiet „Ornamental Farm Basedow“ geschützt; dieses Gebiet gehört zu den bedeutendsten Denkmalen des Landes M-V. Geschützt ist die Gesamtfläche der Ornamental Farm Basedow, dazu gehören auch die Freiflächen und derzeit in nicht denkmalgerechter Art und Weise bebaute und genutzte Teilflächen.</p> </li> </ul>	<p><b>Zu Punkt 3:</b></p> <p>Die Planfläche ist siedlungsstrukturell integriert und stellt hinsichtlich der gegenwärtigen Nutzung eine Grünfläche dar. Die unmittelbare Umgebung des Baugebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung vorgeprägt. Die verkehrliche Erschließung ist über die anliegenden Ortsstraßen gewährleistet. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte stellt in seiner Stellungnahme vom 22.04.2021 fest, dass mit der geplanten Bebauung eine vorhandene Siedlungslücke genutzt werden soll. Somit wird das Vorhaben den raumordnerischen Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS gerecht.</p> <p><b>Zu Punkt 4: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Artenschutzfachbeitrag wird entsprechend ergänzt. Zum Schutz der Amphibien werden Bauzeitenregelungen (Tageszeitregelungen und die Präsenzkontrolle) bestimmt und der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Einhaltung der Bestimmungen verpflichtet.</p> <p><b>Zu Punkt 5:</b> Die gesamte Ortslage Basedow wird gemäß der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale als sehr hoch bewertet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung in der Straße am Dröbel. Das Landschaftsbild um den Ort Basedow verändert sich durch das Bauvorhaben nicht.</p> <p><b>Zu Punkt 6:</b> Eine Aufschüttung des Geländes ist nicht geplant. Dies wird auch im Durchführungsvertrag verankert.</p> <p><b>Zu Punkte 7 bis 12:</b> Die Planung erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.</p>



Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<p>Basedow ist die einzige Dorfanlage in Mecklenburg-Vorpommern, die im Sinne einer „Ornamental Farm“ gestaltet ist. Sie zählt zu den wenigen, deutschlandweit charakteristischen und bedeutenden Beispielen. Vor diesem Hintergrund stellt die Ornamental Farm Basedow auch ein herausragendes Beispiel einer historischen Kulturlandschaft dar, das zur Erhaltung eines strengen Schutzes bedarf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ornamental Farm Basedow ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Bereiche, die ästhetisch mit dekorativ genutzten Bereichen zu einer harmonischen Einheit verbunden sind. Die Besonderheit der Ornamental Farm Basedow besteht vor allem auch darin, dass sich in der Ortslage historisch bebaute Bereiche mit Garten-, Park- und landwirtschaftlich genutzten Flächen abwechseln. Diese Freiflächen reichen teilweise bis an die Dorfstraßen heran. Sie sind ein elementarer Bestandteil der Ornamental Farm und dieses besonderen Ausschnitts der historischen Kulturlandschaft. Zu diesen wichtigen Freiflächen gehört auch das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5. <span style="float: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 10px;">8</span></li> <li>• Die unbebaute Freifläche zwischen dem ehemaligen Pfarrhaus/ Pfarrwitwenhaus und dem ehemaligen Leibjägerhaus am Anfang der Straße „Am Dröbel“ bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Freifläche zwischen den Straßen „Am Dröbel“ und „Randowberg“ (Spielplatz, Fläche mit Friedensdenkmal Obelisk) sowie der nur noch teilweise unbebauten, gegenüberliegenden Freifläche zwischen den Straßen „Schlossstraße“ und „Randowberg“ ein Kernstück des Systems der sich abwechselnden Freiflächen und bebauten Flächen. Die Bedeutung dieser Freifläche kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden! Mehrere dieser wichtigen Bereiche sind in den letzten Jahrzehnten verloren gegangen. Durch den Geschosswohnungsbau mit seinen Nebenanlagen ist dieser Bereich am Friedensplatz bereits beeinträchtigt worden. Eine weitere Beeinträchtigung würde diesen Bereich endgültig zerstören. <span style="float: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 10px;">9</span></li> <li>• Das Gebiet des B-Planes Nr. 5 und die Freiflächen bis zum Pfarrwitwenhaus und Pfarrhaus stellen für den Standpunkt Friedensplatz/ Straße „Randowberg“ einen elementaren Sichtfächer dar, der für den Betrachter den Blick in die dahinter liegende Landschaft mit ihrem Wechsel aus Grünlandflächen und Gehölzbeständen möglich macht. Eine Bebauung im vorderen Bereich des Flurstücks 266 würde die Sichtbeziehung in die Landschaft vom Friedensplatz aus und aus der Straße „Randowberg“ kommend zunichtemachen. <span style="float: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 10px;">10</span></li> <li>• Der prägende Charakter der weiträumig angelegten Ornamental Farm Basedow mit eingebetteter Gutsdorfstruktur kann nur bewahrt werden, indem einer baulichen Verdichtung und einem Vorrücken der Bebauung gegenüber den Park- und Freiflächen entgegengewirkt wird. Bauliche Erweiterungen mit der Ausweisung von Wohnbaugebieten und von Eigenheimstandorten oder mit der Realisierung anderer baulicher Nutzungen sind aus Gründen des Denkmalschutzes und zur Erhaltung der historischen Kulturlandschaft abzulehnen. Die vorhandene Bebauung darf nicht erweitert werden. <span style="float: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 10px;">11</span></li> <li>• Eine bauliche Nutzungserweiterung mit der Beseitigung von Park-, Garten-, Grabeland-, Acker-, Wiesen- und Weideflächen fördert die bereits stattfindende, schleichende <span style="float: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 10px;">12</span></li> </ul>	<p>Zu 8: Das Grundstück ist bereits mit einem Nebengebäude bebaut.</p> <p>Zu 10: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein rohrgedecktes Haus, dass laut Landesbauordnung Abstände von 6 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten muss. Die Baugrenzen werden entsprechend geändert. Das Baufeld wird in Richtung Norden bis zur Mitte des Giebels des Nachbargebäudes verschoben Somit ermöglicht diese offene Bebauung weiterhin Sichtbeziehungen, wenn auch eingeschränkt.</p>



Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<p>Zerstörung der Gesamtanlage Ornamental Farm Basedow. Ausnahmen kann es lediglich bei Bebauungsabsichten zur Wiederherstellung historischer Strukturen geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde Basedow verfügt über eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Darin wurde in aufwendig abgestimmter Weise, u. a. auch mit den für den Denkmal- und Naturschutz zuständigen Behörden, festgelegt, welche noch nicht bebauten Bereiche in den baulichen Innenbereich einbezogen werden und folglich bebaut werden können. Ausföhrlich ist in der rechtskräftigen Satzung begründet, dass weitere Bereiche nicht zum baulichen Innenbereich gehören können, weil ihre Bebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen z. B. des Denkmalschutzgebietes „Ornamental Farm Basedow“ führen würde. Es ist ein eigenartiger und für die Allgemeinheit nicht hinzunehmender Umstand, dass kurze Zeit nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ein B-Plan für eine Außenbereichsfläche aufgestellt werden soll und die Bebauung dieser Fläche entgegen den Aussagen der bestehenden Satzung nun nicht zu einer Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Schutzes der historischen Kulturlandschaft führen soll.</li> <li>Im Kapitel 7 der Begründung zum B-Plan „Bestandserfassung/ Nutzungsbeschränkungen/ Nachrichtliche Übernahmen“ wird unter dem Stichwort „Denkmalschutz“ dargestellt, dass im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden seien. Dies ist nicht richtig. Das Gebiet des B-Planes Nr. 5 liegt vollständig innerhalb der „Ornamental Farm Basedow“. Dieses ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Einzeldenkmal aufgeführt. Insofern ist das Plangebiet integraler Bestandteil eines Baudenkmal. Die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf der denkmalgeschützten Fläche ist mit den Zielen zur Erhaltung des Denkmals nicht vereinbar und deshalb abzulehnen.</li> <li>Die vorgesehene Baugestaltung des Zweifamilienhauses ahmt die historische/ursprüngliche Bauweise des ehemaligen (benachbarten) Leibjägerhauses und die der anderen wichtigen Funktionsgebäude des Gutsdorfes in starkem Maße nach. Damit wird die historische Gutsdorfstruktur verfälscht, die zwischen den wichtigen Funktionsgebäuden und den normalen Wohnhäusern optisch unterscheidet. Für den nicht fachkundigen Betrachter sind die ursprünglichen Gestaltungsabsichten aus der Zeit der Anlage des Gutsdorfes so nicht mehr erkennbar.</li> <li>Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen B-Plan ist nur möglich, wenn vorher die Innenbereichspotenziale von der Gemeinde ermittelt worden sind und ein Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden ist (vgl. Deutsche Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Ausarbeitung „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, 2017, WD 7 – 3000 – 001/17). Dies ist bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 nicht erfolgt. Gemäß der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stehen noch die Ergänzungsflächen Nr. 3 – 6 für eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus zur Verfügung. Die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche durch den B-Plan Nr. 5 ist deshalb nicht gerechtfertigt und abzulehnen.</li> <li>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es ist kein</li> </ul>	<p><b>Zu Punkt 13:</b> Nach Antrag des Vorhabenträgers beschloss die Gemeindevertretung in der öffentlichen Sitzung am 05.11.2019 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ nach § 12 BauGB. Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange aufgestellt.</p> <p><b>Zu Punkt 14:</b> Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie bereits im Punkt 1 der Begründung erwähnt, wird der Punkt 7 und der Plan um die nachrichtliche Übernahme des Denkmals „Ornamental Farm Basedow“ ergänzt.</p> <p><b>Zu Punkt 15:</b> Der Hinweis wird berücksichtigt. Das geplante Gebäude wird neu zurückgesetzt zum benachbarten Leibjägerhaus errichtet und lässt dem Baudenkmal seine Dominanz aus Richtung Schlossstraße kommend. Der Plan und die Begründung werden geändert. Nur noch wenige Gebäude in Basedow sind in ihrer ursprünglichen Bauweise erhalten. Das ursprünglich mit Rohr gedeckte Leibjägerhaus hat heute eine harte Dacheindeckung. Die Fenster weisen andere Gliederungen aus. Es wurde angebaut. Der Stall hat ein Dach aus Wellblech. Die vorgesehene Gestaltung des Neubaus berücksichtigt die ursprüngliche Bauweise des Leibjägerhauses, lässt dem Denkmal jedoch durch eine zurückgesetzte Bauflucht seine visuelle Dominanz im Straßenraum. Somit wird die alte Handwerkskunst im Ort wieder erlebbar sein und der Ort um ein besonderes Gebäude, dass sich in die städtebauliche Struktur einfügt, reicher.</p> <p><b>Zu Punkt 16:</b> Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zeigt die Innenentwicklungspotenziale auf. Da es sich um Flächen handelt, die in privatem Eigentum stehen, ist die Verfügbarkeit der Flächen nicht gegeben.</p> <p><b>Zu Punkt 17:</b> Da das Plangebiet im Außenbereich des Ortes liegt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>


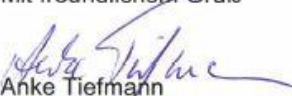
Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<p>städtebaulicher Grund erkennbar, warum es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Basedows erforderlich sein soll, den B-Plan Nr. 5 aufzustellen. Der B-Plan Nr. 5 bedient lediglich das private Interesse eines Grundstücksbesitzers. Gemäß der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Basedow gibt es noch mehrere Innenbereichsflächen, die für die Bebauung zur Verfügung stehen. Insofern besteht kein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung dieses B-Planes. Somit fehlt die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des B-Planes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den Fall, dass sämtliche in den baulichen Innenbereich der Ergänzungssatzung einbezogenen Ergänzungsflächen bebaut sind, weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow hinter der Wohnbebauung an der Gessiner Straße mehrere als Wohnbaufläche ausgewiesene Baugrundstücke aus. Es besteht also kein baurechtlicher Anspruch auf Umwandlung einer weiteren Außenbereichsfläche in eine Baufläche. Erst sind die vorhandenen freien Flächen zu nutzen, die gemäß der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) für diesen Zweck vorgesehen sind.</li> <li>• Arndt und Mitscherlich (ARNDT, M. &amp; S. MITSCHANG (2017): Bebauungspläne nach § 13b BauGB. -Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) 2017, S. 737 – 749) verweisen darauf, dass sich aus der Pflicht zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), der Leitlinie des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) Schranken in der Anwendung des § 13b BauGB ergeben. So kommt das Instrument des § 13b BauGB in schrumpfenden Regionen ohne Nachfrage nach neuem Wohnraum regelmäßig nicht in Frage. Wird es dennoch angewandt, ist spätestens im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB den verfolgten städtebaulichen Zielen eine Absage zu erteilen. Zudem wird auch die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sein.</li> </ul> <p><b>Fazit:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Vorhaben ist aus Naturschutzgründen, zum Schutz des bedeutsamen Landschaftsbildes und zum Schutz eines besonders wertvollen Ausschnitts der historischen Kulturlandschaft abzulehnen.</li> <li>• Der Aufstellung des B-Planes fehlt die rechtliche Grundlage gemäß BauGB, da kein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung dieses B-Planes vorliegt. Es sind ausreichend freie und bebaubare Flächen im baulichen Innenbereich der Ortslage Basedow vorhanden.</li> <li>• Eine Berücksichtigung der privaten Nutzungsinteressen eines einzelnen Bauherren würde an dieser Stelle zur erheblichen Beeinträchtigung des Interesses der Allgemeinheit an der Erhaltung eines herausragenden Beispiels für ein Flächendenkmal eines geschmückten Landgutes und zugleich eines herausragenden Beispiels für eine historische Kulturlandschaft führen.</li> </ul>	<p><b>Zu Punkt 18:</b> Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p><b>Zu Punkt 19:</b> Der Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung von zwei Wohnungen auf seinem Grundstück dient der Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte stellt in seiner Stellungnahme vom 22.04.2021 fest, dass mit der geplanten Bebauung eine vorhandene Siedlungslücke genutzt werden soll. Somit wird das Vorhaben den raumordnerischen Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS gerecht.</p>

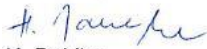
Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<p data-bbox="118 248 517 288">BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.</p> <p data-bbox="958 288 1003 304">S. 6/6</p> <ul data-bbox="118 363 1003 898" style="list-style-type: none"><li>• <b>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 wird die Bedeutung des Denkmalschutzgebietes „Ornamental Farm Basedow“ grob missachtet und dem Interesse der Allgemeinheit an dessen Erhaltung grob geschadet.</b></li><li>• <b>Die Bedeutung der Ortslage Basedow für den Tourismus und die darauf bezogene Wirtschaft mit ihren Einnahmen und Arbeitsplätzen ist ohne die Existenz der Ornamental Farm Basedow undenkbar. Der B-Plan Nr. 5 führt zu einer weiteren, schleichenden Zerstörung der Ornamental Farm Basedow und damit auch der Grundlagen für den Tourismus und für die damit verbundenen Wirtschaftsaktivitäten.</b></li><li>• <b>In den vergangenen Jahrzehnten wurden in der Ortslage Basedow zunehmend Freiflächen bebaut und die zur Ornamental Farm elementar dazugehörigen Freiflächen verkleinert. Damit muss ein für alle Male Schluss sein, um das Flächendenkmal und die historische Kulturlandschaft nicht unwiederbringlich zu zerstören. Die Gemeinde Basedow und die beteiligten Behörden haben hier eine immense Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit.</b></li><li>• <b>Ein Interesse der Allgemeinheit an diesem B-Plan ist nicht erkennbar, im Gegenteil. Er hat erhebliche negative Auswirkungen und ist deshalb abzulehnen.</b></li></ul> <p data-bbox="118 943 1003 1042">Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.</p> <p data-bbox="118 1086 331 1102">Mit freundlichen Grüßen</p>  <p data-bbox="118 1286 353 1326">i.A. Julia Burgmann BUND Landesgeschäftsstelle</p>	

Stellungnahme Nr. 21 Handwerkskammer	Abwägung
<p>Von: Hafemeister Jens [<a href="mailto:Hafemeister.Jens@hwk-omv.de">mailto:Hafemeister.Jens@hwk-omv.de</a>] Gesendet: Dienstag, 30. März 2021 09:18 An: <a href="mailto:jennerjahn@malchin.de">jennerjahn@malchin.de</a> Betreff: AW: Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 "Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum unten aufgeführten Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen</p> <p>- keine Einwände - erhoben werden.</p> <p>Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. Dipl.-Ing. Jens Hafemeister Technischer Berater Abteilung Wirtschaftsförderung</p> <hr/> <p>Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395 5593-131 Fax: 0395 5593-169</p> <p><a href="mailto:hafemeister.jens@hwk-omv.de">hafemeister.jens@hwk-omv.de</a> &lt;<a href="mailto:hafemeister.jens@hwk-omv.de">mailto:hafemeister.jens@hwk-omv.de</a>&gt; <a href="http://www.hwk-omv.de">www.hwk-omv.de</a> &lt;<a href="http://www.hwk-omv.de">http://www.hwk-omv.de</a>&gt;</p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 21 Handwerkskammer vom 30.03.2021</b></p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p>

Stellungnahme Nr. 22 Industrie- und Handelskammer	Abwägung
 <p data-bbox="656 325 1046 352">Bereich Wirtschaft und Standortpolitik</p> <p data-bbox="118 485 479 643">IHK Neubrandenburg - PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Amt Malchin am Kummerower See Bau- und Ordnungsamt Herrn Jennerjahn Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p data-bbox="656 485 1028 778">Ihr Ansprechpartner Marten Belling E-Mail marten.belling@neubrandenburg.ihk.de Tel. 0395 5597-213 Fax 0395 5597-513  10. Mai 2021</p> <p data-bbox="109 836 1093 916"><b>Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow</b> <b>Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</b></p> <p data-bbox="109 968 1093 1393">Sehr geehrter Herr Jennerjahn,  vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. März 2021, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bitten.  Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand.  Mit freundlichen Grüßen  im Auftrag   Marten Belling</p>	<p data-bbox="1135 272 1720 304"><b>Stellungnahme Nr. 22 IHK vom 10.04.2021</b></p> <p data-bbox="1135 368 1503 400">Stellungnahme ohne Hinweise</p>

Stellungnahme Nr. 24 Landesjagdverband M-V	Abwägung
<p><b>Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.</b> Anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 LNatSchG</p> <p>Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern e. V., Forsthof 1, 19374 Parchim OT Damm</p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Bau- und Ordnungsamt Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>per e-Mail: jennerjahn@malchin.de</p>  <p>Forsthof 1, · 19374 Parchim OT Damm Telefon: (03871) 63 12-0 Telefax: (03871) 63 12-12 www.ljv-mecklenburg-vorpommern.de E-Mail: info@ljv-mecklenburg-vorpommern.</p> <p>Damm, den 01.04.2021</p> <p><b>Betreff:</b> Satzung über den vorgezogenen B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow</p> <p><b>Ihr Schreiben per Mail vom 29.03.21</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Zusendung der Unterlagen den o.g. Vorgang betreffend bedanken wir uns recht herzlich und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens des Landesjagdverbandes M-V keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben. Der beantragten Maßnahme wird zugestimmt.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Voigt stellv. Geschäftsführer</p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 24 Landesjagdverband vom 01.04.2021</b></p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p>

Stellungnahme Nr. 26 Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“	Abwägung																														
<p><b>WASSER - UND BODENVERBAND "OBERE PEENE"</b></p> <p>- Körperschaft des öffentlichen Rechts -</p> <p><small>WBV "Obere Peene", Am der Schlagsendorfer Straße 13, 17154 Neukalen</small></p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Für Gemeinde Basedow z.H. Herrn Jennerjahn Am Markt 1 17139 Malchin</p>  <table border="1" data-bbox="533 422 873 638"><tr><td colspan="5">POSTEINGANG</td></tr><tr><td colspan="5">STADTVERWALTUNG MALCHIN</td></tr><tr><td>Original an:</td><td colspan="4">40</td></tr><tr><td>am:</td><td colspan="4">06. April 2021</td></tr><tr><td>Verteilen:</td><td>AV</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10</td><td>20</td><td>30</td><td>40</td><td>50</td></tr></table> <p>31.03.2021</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Jennerjahn,</p> <p>Sie haben um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5 „Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow gebeten.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 5 „Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow unter Punkt 7 Bestandserfassung/Nutzungsbeschränkungen/ Nachrichtliche Übernahmen wurden die Belange hinsichtlich der Unterhaltung des angrenzenden Gewässers der 2. Ordnung, dem Vorfluter L390 berücksichtigt. Weitere Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ sind nicht betroffen.</p> <p>Der WBV Obere Peene ist in das weitere Verfahren einzubeziehen und über das Abwägungsergebnis schriftlich in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>  <p>Anke Tiefmann Geschäftsführerin Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“</p>	POSTEINGANG					STADTVERWALTUNG MALCHIN					Original an:	40				am:	06. April 2021				Verteilen:	AV				10	20	30	40	50	<p><b>Stellungnahme Nr. 26 Wasser- und Bodenverband vom 31.03.2021</b></p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p>
POSTEINGANG																															
STADTVERWALTUNG MALCHIN																															
Original an:	40																														
am:	06. April 2021																														
Verteilen:	AV																														
10	20	30	40	50																											

<b>Stellungnahme Nr. 35 Amt Mecklenburgische Schweiz für die Gemeinden Dahmen und Schorssow</b>	<b>Abwägung</b>
<p><b>Amt Mecklenburgische Schweiz Der Amtsvorsteher</b> für die Gemeinden Dahmen und Schorssow</p> <p>Amtsangehörige Gemeinden: Alt Sührkow, Dahmen, Dalkendorf, Groß Roge, Groß Wokern, Groß Wüstenfelde, Hohen Demzin, Jördenstorf, Lelkendorf, Prebberede, Schorssow, Schwasdorf, Sukow-Levitzow, Thürkow, Warnkenhagen</p> <hr/> <p><u>Amt Mecklenburgische Schweiz, Von-Pentz-Allee 7, 17166 Teterow</u>      Teterow, 28.04.2021</p> <p>Gemeinde Basedow über Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>Ihr Ansprechpartner: Frau Dahlke Telefon-Vermittlung: 03996-1280-0 Telefon-Durchwahl: 03996/1280-34 Telefax: 03996-1280-25 eMail: hiltrud.dahlke@amt-ms.de</p> <p>Dienstgebäude: 17166 Teterow Von-Pentz-Allee 7 Zimmer: 009</p> <p>Ihr Schreiben vom 29. März 2021      Ihr Zeichen 40 Je      Mein Schreiben vom      Mein Zeichen 610-08 / IIb2</p> <p><b>Entwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ Gemeinde Basedow</b></p> <p><b>hier:</b> Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrter Herr Jennerjahn,</p> <p>nach Einsicht in die übergebenen Planentwurfsunterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinden Dahmen und Schorssow keine Anregungen und Bedenken gegen die o.g. Planung vorgebracht werden. Gemeindliche Belange werden nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  H. Dahlke</p>	<p><b>Stellungnahme Nr. 35 Amt Mecklenburgische Schweiz für die Gemeinden Dahmen und Schorssow vom 28.04.2021</b></p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise</p>

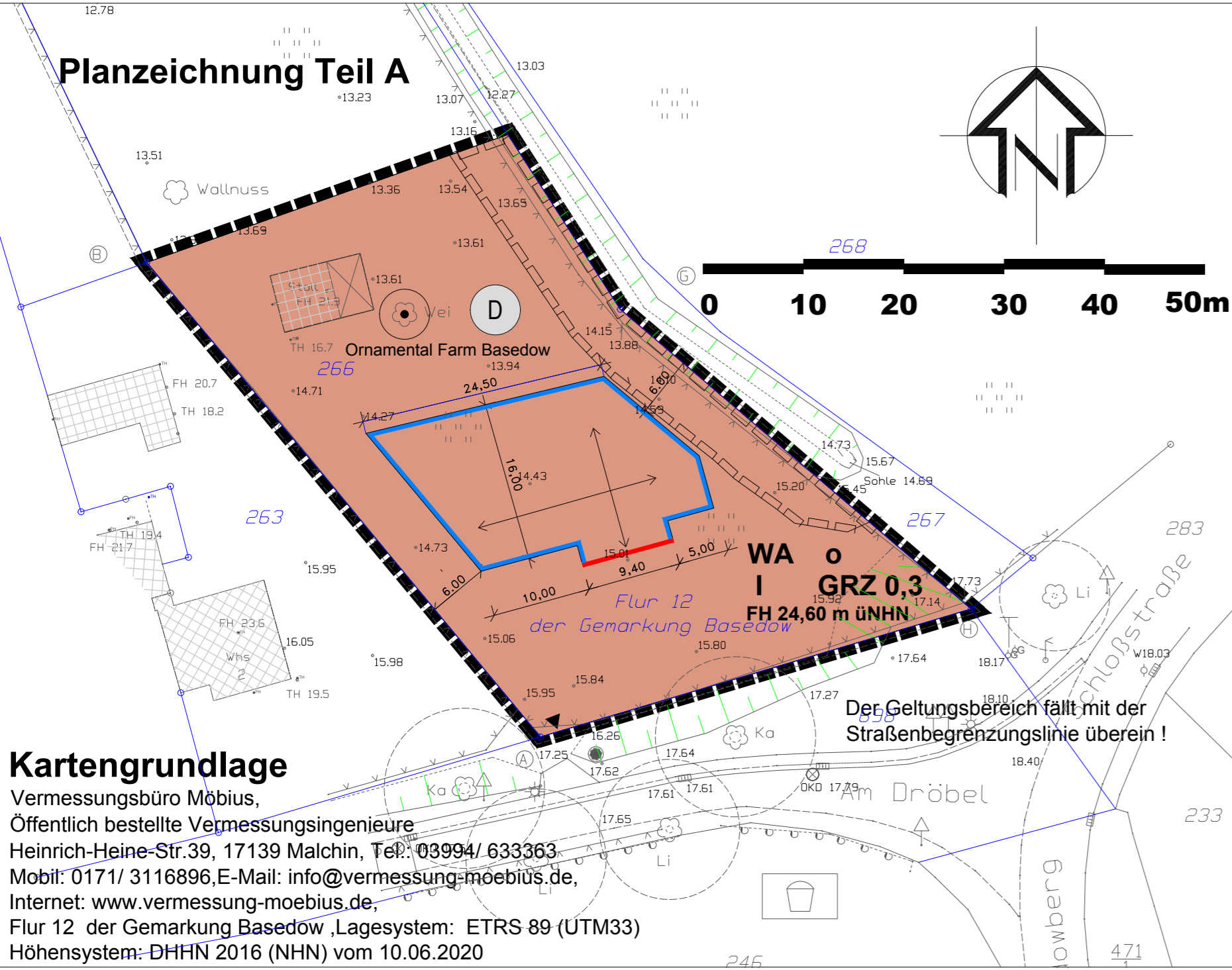
<b>Stellungnahme Nr.</b>	<b>Abwägung</b>
	<b>Stellungnahme Nr.</b>



# Gemeinde Basedow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friedensplatz"

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB) geänderter Entwurf



### Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Grünlandflächen des Flurstückes 266 im Süden: Der öffentliche Verkehrsraum des Friedensplatzes Flurstück 698  
im Osten: Der Graben auf den Flurstück 267 im Westen: Die östliche Grenze des Wohngrundstücke Am Dröbel 2 Flurstück 263

Alle Flurstücke liegen in der Flur 12 der Gemarkung Basedow.

### Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Die Beseitigung von für eine Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März erfolgt.
- Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wildelebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen, Amphibien) ist direkt vor Baubeginn eine erneute Kontrolle des Plangebietes sowie der angrenzenden Gehölze im Untersuchungsraum durchzuführen. Die Arbeiten sind zu protokollieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu übermitteln.
- Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der zuständigen Genehmigungsbehörde (UNB) anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Aufgrund des § 10 i. V. m. §§ 12 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVObI.M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Basedow vom ..... 2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 "Am Friedensplatz", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text - Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

### Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen	
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
FH 24,60 m ü NHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 § 16 BauNVO
<b>2. Bauweise / Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
o	offene Bauweise § 22 BauNVO
	Baulinie § 23 Abs. 2 BauGB
	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen
	Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>3. Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>4. Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>
	Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Denkmals "Ornamental Farm Basedow"
	geschützter Baum (Einzelbäume) nach § 18 NatSchAG § 9 Abs. 6 BauGB
<b>5. Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	Flurstücksgrenzen <b>76</b> Flurstücksnummer
	Zaun <b>±3,00 m±</b> Bemassung
	Höhenpunkt vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude

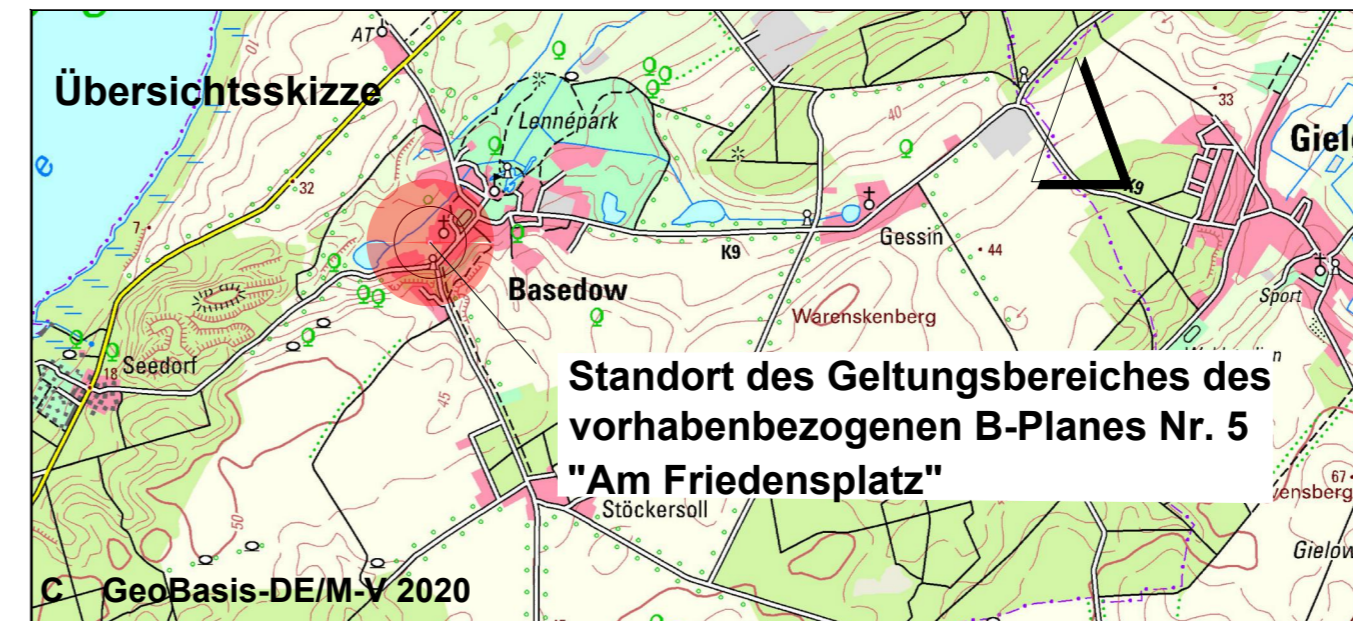
### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V Nr. 14 vom 31.07.2019, S. 467)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVObI. M-V, S. 12 ff) in der derzeit geltenden Fassung

### Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der Nutzung- Allgemeines Wohngebiet** **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**  
Im allgemeinen Wohngebiet ist nur ein Wohngebäude zulässig. (§§ 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
  - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 Wohnungen festgesetzt. **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 Abs. 5 BauNVO**
  - Zwischen der straßenseitigen Baulinie und Baugrenze und der angrenzenden Straße sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nicht zulässig.
- Mit Geh - und Fahrrecht zu belastende Fläche** **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Das Geh- und Fahrrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde Basedow und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes mit der Befugnis das östlich liegende Gewässer II.Ordnung zu unterhalten. Eine Überbauung und Bepflanzung mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.
- Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Nr. 3a BauGB**  
Zulässig sind nach § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
  - Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen von 50° bis 53° als Rohrdächer auszubilden.
  - Nebengebäude und Carports sind abweichend von den Punkten 7.1 auch als Pultdächer mit einer Dacheindeckung aus Dachziegeln, Metall, Dachschindeln, Dachbahnen oder ebenen Wellplatten zulässig. Es sind Dachneigungen unter 50° zulässig.
  - Gestaltung von Fassaden
    - Die Oberflächen von Fassaden müssen aus Fachwerk ausgeführt werden. Abweichend hiervon können Nebengebäude auch eine Oberfläche aus Holz und Putz aufweisen.
    - Gefache sind oberflächenbündig mit den Fachwerkhölzern auszuführen. Die Oberflächen der Gefache sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen.
  - Gestaltung von Einfriedungen
    - Einfriedungen sind straßenseitig wie folgt zu gestalten: Heckenpflanzungen - Zäune und Pforten aus Holz mit senkrechten Brettern oder Stangen Metallgitter- oder Metallstabzäune - Mauerwerk für Zaunsockel und Pfeiler in Kombination mit Zaunfeldern oder Schnitthecken
    - Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig höchstens 0,80 m betragen.
    - Die Sichtflächen von Stützmauern dürfen nur aus aus Klinker oder Findlingssteinen bestehen. Eine Kombination beider Materialien ist möglich.
    - Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30% befestigte oder bekiesete Flächen zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
  - Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Punkt 7 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.



### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Basedow am **05.11.2019** den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Friedensplatz" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Malchiner Generalanzeiger und im Internet.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom **03.12.2019** beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom **15.01.2020** vor .
- Die Gemeindevertretung Basedow hat am **23.02.2021** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Friedensplatz" mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom **06.04.2021** bis zum **07.05.2021** nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt "Malchiner Generalanzeiger" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Basedow, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belage und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am **29.03.2021** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am .....2021 geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Der Entwurf wurde geändert und die erneute Auslegung bestimmt.
- Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum .....2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt "Malchiner Generalanzeiger" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur erneuten Auslegung und die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Basedow, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belage sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am .....2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am .....2021 geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 un die örtlichen Bauvorschriften wurde am .....2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom .....2021 gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen vor Satzungsbeschluss vor.
- Basedow, den Bürgermeister
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Kataster- und Vermessungsamt
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 un den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
- Basedow, den Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am .....2020 im Amtsblatt "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 un die örtlichen Bauvorschriften sind mit Ablauf des ..... 2021 in Kraft getreten.
- Basedow, den Bürgermeister

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

"Am Friedensplatz" geänderter Entwurf  
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB)

Datum: Planstand- September 2021 Maßstab im Original 1:500

# GEMEINDE BASEDOW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AM FRIEDENSPLATZ“

(Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich  
nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB)

**Begründung zum geänderten Entwurf (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)**  
(mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)



Auftraggeber/Vorhabenträger:

Vorhabenträger Björn Müller  
OT Remplin  
Wendischhagener Straße 28  
über städtebaulichen Vertrag nach §11  
BauGB mit der Gemeinde Basedow  
vertreten durch das Amt Malchin am  
Kummerower See, Stadt Malchin

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020  
📄 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung

Stephan Fetzko  
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Planungsstand: **geänderter Entwurf**

Neubrandenburg, September 2021

## INHALT

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan und örtliche Bauvorschriften.....	5
3.2	Durchführungsvertrag.....	8
3.3	Verfahren .....	8
3.3.1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	9
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Kartengrundlage.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Ziele übergeordneter und gemeindlicher Planungen .....</b>	<b>11</b>
6.1	Landeplanerische Ziele .....	11
6.2	Flächennutzungsplan .....	12
6.3	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung .....	12
6.4	Gestaltungssatzung .....	12
6.5	Landschaftsplan .....	13
<b>7</b>	<b>Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen ..</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....</b>	<b>15</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	17
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Inhalte des Durchführungsvertrages- Maßnahmen zur Verwirklichung / Kosten.</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Artenschutzfachbeitrag .....</b>	<b>20</b>
12.1	Anlass und Zielstellung .....	20
12.2	Grundlagen und Methodik .....	20
12.2.1	Rechtliche Grundlagen .....	20
12.2.2	Definition planungsrelevanter Arten .....	20
12.2.3	Europarechtliche Vorgaben .....	21
12.2.4	Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG .....	21
12.2.5	Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG) .....	22
12.2.6	Befreiungen gem. § 67 BNatSchG .....	23
12.3	Methodik des Artenschutzfachbeitrages.....	23
12.4	Datengrundlage.....	24
<b>13</b>	<b>Relevanzprüfung und Potentialanalyse .....</b>	<b>25</b>
13.1	Datenerhebung .....	25
13.2	Bestandserfassung und Relevanzprüfung .....	26
13.3	Vor-Ort-Begehung und Potenzialanalyse .....	27
13.3.1	Fledermäuse .....	27
13.3.2	Sonstige Säugetiere .....	28
13.3.3	Avifauna .....	28
13.3.4	Amphibien .....	29
13.3.5	Reptilien .....	29
13.3.6	Wirbellose Tiere.....	30
<b>14</b>	<b>Konfliktanalyse.....</b>	<b>30</b>

---

14.1	Wirkfaktoren des Vorhabens .....	30
14.1.1	Baubedingte Wirkfaktoren .....	30
14.1.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	31
14.1.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	31
14.1.4	Zusammenfassung Wirkfaktoren .....	31
14.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen .....	31
14.2.1	Säugetiere .....	32
14.2.2	Avifauna .....	32
14.2.3	Amphibien .....	32
14.2.4	Reptilien .....	33
14.2.5	Wirbellose Tiere.....	33
14.3	Relevante Verbotstatbestände und Konflikte.....	33
<b>15</b>	<b>Vermeidungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen.....</b>	<b>34</b>
15.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	35
15.2	Schutzmaßnahmen .....	35
15.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	36
15.4	Übersicht der Maßnahmen .....	36
15.5	Zusammenfassung der Auswirkungsprognose.....	36
<b>16</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>37</b>
<b>17</b>	<b>Anlage 1: FFH Vorprüfung „Malchiner See und Umgebung“ DE 2341-302 .....</b>	<b>38</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Ein privater Vorhabenträger plant auf dem im Außenbereich liegenden Flurstück 266 der Flur 12 der Gemarkung Basedow nördlich der Straße Am Dröbel, ein Zweifamilienhaus zu errichten.

Die Gemeindevertretung Basedow hat entsprechend § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und auf der Grundlage eines Antrags des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in der öffentlichen Sitzung am 05.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ nach § 12 BauGB beschlossen. Gleichzeitig hat die Gemeinde bestimmt das Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Dieser Beschluss wurde am 30.11.2019 im Malchiner Generalanzeiger Nr. 22 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig ist mit der Bekanntgabe des Beschlusses die Öffentlichkeit über den Anlass, über das Ziel und über den Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes informiert worden.

Planungsziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Zweifamilienhauses zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Basedow, dass den denkmalpflegerischen Anforderungen der umgebenden Bebauung die sich aus der Lage im Denkmal „Geschmückten Landgut“ (Ornamental farm Basedow) ergeben, gerecht wird.

Da sich das Flurstück im Außenbereich von Basedow befindet und somit kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

## 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „ Am Friedensplatz“ liegt im Südwesten Ortes Basedow nördlich der Kreuzung der Schloßstraße, Randowberg und Am Dröpel, nordöstlich des Friedensplatzes mit dem Friedensdenkmal „Obelisk“ und dem Spielplatz der Gemeinde.

Es umfasst einen Teil des Flurstückes 266 der Flur 12 der Gemarkung Basedow und hat eine Größe von 2.282 m<sup>2</sup>.

Es wird zurzeit als Wiese für die Pferdehaltung genutzt. Zu diesem Zweck wurde neuzeitlich zurückgesetzt zur Straße ein rohgedecktes Fachwerkhaus als Pferdestall errichtet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt ausgehend von der Straße Am Dröbel.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind:

- im Norden: Die Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 263 der Flur 12 der Gemarkung Basedow bis zum Grundstück 267 der Flur 12 der Gemarkung Basedow
- im Westen: die östlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 263 der Flur 12 der Gemarkung Basedow
- im Osten: die westliche Grenze des Flurstückes 267 der Flur 12 der Gemarkung Basedow
- im Süden: die nördliche Grenze des Straßenflurstückes 698 Flur 12 der Gemarkung Basedow

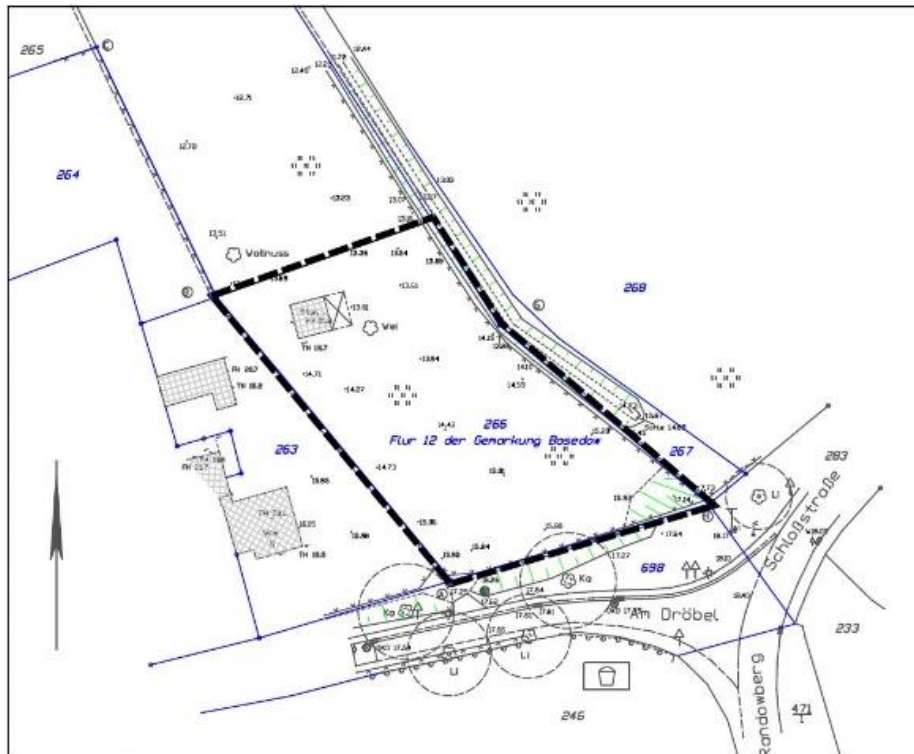
Die in der angrenzenden Nachbarschaft befindenden Wohnnutzung in Ein- und Mehrfamilienhäusern und der Spielplatz prägen die Nutzung der Umgebung als ein allgemeines Wohngebiet.

Im Westen befindet sich das Wohngrundstück Am Dröpel 2 auf dem das eingeschossigen denkmalgeschützten Fachwerkhhaus Leibjägerhaus und dem denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäude (Einzeldenkmal DM 132-1 und 132-2) steht.

Im Norden grenzt der Planbereich an eine Wiese an, die als Pferdekoppel genutzt wird.

Im Süden befindet sich die Gemeindestraße Am Dröbel und im Osten ein Gewässer II. Ordnung, ein **zur Zeit nicht wasserführender** Graben.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“



### 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde kann nach § 12 BauGB -Vorhaben- und Erschließungsplan durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines vorher mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des geplanten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs.1 BauGB (Satzung) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

#### 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan und örtliche Bauvorschriften

Vor dem Aufstellungsbeschluss erläuterte der Vorhabenträger seinen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planes soll ein eingeschossiges rohrgedecktes Fachwerkhhaus mit Dachausbau für zwei Familien entstehen.

Das Wohnhaus sollte ursprünglich auf der verlängerten Bauflucht des denkmalgeschützten Wohnhauses Am Dröbel 2 („Leibjägerhaus“) als Kombination von einem traufständigen Gebäudeteil mit Satteldach mit einem einseitig rechtwinklig angesetzten Gebäudeteil errichtet werden.

Im Laufe des Verfahrens hat sich aufgrund der Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden und durch darauffolgende folgende Abstimmungen bezüglich der denkmalpflegerischen Belange der konkrete Standort des Neubaus geändert.

Zur Berücksichtigung der visuellen Dominanz des denkmalgeschützten Nachbarhauses wird das Gebäude nach Norden gerückt, jedoch nur bis zur Mitte des denkmalgeschützten Nachbarhauses. Nur so kann der nach Landesbauordnung M-V bestimmte Abstand für ein rohrgedecktes Haus zu dem zweiten vorhandenen rohrgedecktem Nebengebäude auf dem Grundstück von 12 m eingehalten und das Bauvorhaben umgesetzt werden.

Gleichzeitig wird mit der Verschiebung des Baufeldes die Blickbeziehung vom Straßenraum aus auf das Denkmal „Leibwächterhaus“ erhalten und somit eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Um das denkmalgeschützte Nachbargebäude und seine Wirkung durch die besondere Lage über dem angrenzenden tiefer liegenden Gelände des Geltungsbereiches dieses Planes zu berücksichtigen, ist eine Aufschüttung des Geländes zur Angleichung des Gebäudes an die Straße nicht geplant und soll auch nicht zugelassen werden. Dies wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden folgende gestalterische Belange berücksichtigt:

1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
  - 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen von 50° bis 53 °als Rohrdächer auszubilden.
2. Nebengebäude und Carports sind abweichend von den Punkten 1.1 auch als Pultdächer mit einer Dacheindeckung aus Dachziegeln, Metall, Dachschindeln, Dachbahnen oder ebenen Wellplatten zulässig. Es sind Dachneigungen unter 50 ° zulässig.
3. Gestaltung von Fassaden
  - 3.1 Die Oberflächen der Fassaden müssen aus Fachwerk ausgeführt werden. Abweichend hiervon können Nebengebäude auch eine Oberfläche aus Holz und Putz aufweisen.
  - 3.2 Gefache sind oberflächenbündig mit den Fachwerkhölzern auszuführen. Die Oberflächen der Gefache sind in rotem/gelbem Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. (siehe unten Leibwächterhaus- Es ist geprägt durch hellgelbes Mauerwerk mit roten Schmuckelementen)
4. Gestaltung von Einfriedungen
  - 4.1 Einfriedungen sind straßenseitig wie folgt zu gestalten: Heckenpflanzungen
    - Zäune und Pforten aus Holz mit senkrechten Brettern oder Stangen Metallgitter- oder Metallstabzäune
    - Mauerwerk für Zaunsockel und Pfeiler in Kombination mit Zaunfeldern oder Schnitthecken
  - 4.2 Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig höchstens 0,80 m betragen.
  - 4.3 Die Sichtflächen von Stützmauern dürfen nur aus Klinker oder Findlingssteinen bestehen. Eine Kombination beider Materialien ist möglich.
  - 4.4 Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

Diese vorgesehene Gestaltung baulicher Anlagen auf dem Grundstück berücksichtigt die ursprüngliche Bauweise des Leibwächterhauses. (Siehe historische Aufnahme)



Somit wird die alte Handwerkskunst im Ort wieder erlebbar sein und der Ort um ein besonderes Gebäude reicher.

Die oben genannten gestalterischen Vorschriften werden als örtliche Bauvorschriften nach § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V festgesetzt. (Siehe Textteil B des Planes) und zusätzlich ihre Einhaltung im Durchführungsvertrag verankert.

Der aus Richtung Süden- Randowberg kommende Grünzug wird in Richtung Norden durch den Erhalt des Grabens mit grünem Bewirtschaftungstreifen fortgesetzt.

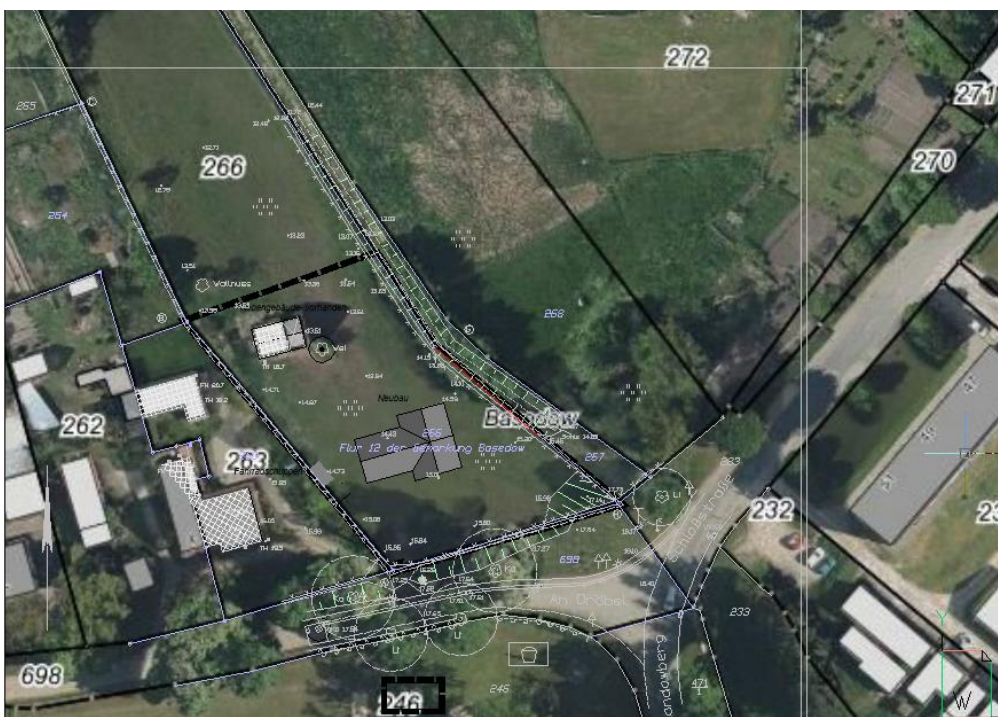
Die von der zuständigen Denkmalbehörde des Landkreises geforderten Belange werden durch das Bauvorhaben berücksichtigt.

Somit erfüllt das Vorhaben die gemeindlichen Ziele insbesondere in Bezug auf die denkmalpflegerischen Anforderungen, die sich aus der Lage im „Geschmückten Landgut“ ergeben.

Das Gebäude wird sich in das Ortsbild einfügen und es ortsbildprägend ergänzen.

Vor dem Satzungsbeschluss wird auf der Grundlage des Vorhaben – und Erschließungsplanes der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen.

#### Lage des geplanten Gebäudes



### 3.2 Durchführungsvertrag

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Basedow übernimmt der Vorhabenträger auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die eventuell notwendigen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen herzustellen und zu finanzieren.

Weitere wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages ergeben sich aus dem Verfahren dieses Bauleitplanverfahrens und sind in Punkt 5 der Begründung aufgeführt.

### 3.3 Verfahren

Das Verfahren für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung in einem Umweltbericht durchgeführt.

Entsprechend dem § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) können die Gemeinden Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Ziel der Neubau eines Wohngebäudes in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung angestrebt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.282 m<sup>2</sup>. Damit wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> überplant.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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 § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Errichtung eines Wohngebäudes ist kein Vorhaben bei dem die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Nach § 13 a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet liegt mit einem Abstand von 25 bis 130 m zum nordwestlich angrenzenden FFH-Gebiet „Malchiner See und Umgebung“ (DE 2341-302).

Entsprechend der FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 1) wurde ermittelt, dass mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet „Malchiner See und Umgebung“ (DE 2341-302) zu erwarten sind. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BNatSchG zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Somit sind für geplante zusätzliche Versiegelungen von Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch den in dieser Begründung integrierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

### 3.3.1 Verfahrensschritte für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	05.11.2019
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Malchiner Generalanzeiger Nr. 22 und im Internet“	§ 2 Abs. 1 BauGB	30.11.2019
Landesplanerische Stellungnahme -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB	15.01.2020 und 22.04.2021
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes	§ 3 Abs. 2 BauGB	23.02.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt „Malchiner Generalanzeiger“ und im Internet		
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	29.03.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	06.04.2021 bis 07.05.2021
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Beschluss über die erneute Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes	§ 4a Abs. 3 BauGB	
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses des geänderten Entwurfes im Amtsblatt „Malchiner Generalanzeiger“ und im Internet	§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 , § 4a Abs. 3 BauGB	

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Datum/ Zeitraum</b>
Einholen der betroffenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,	§ 4 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Durchführungsvertrag und mit Vorhaben- und Erschließungsplan	§ 12 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 S.4 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
<b>Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt „Malchiner Generalanzeiger“</b>		

#### 4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S.503, 613) in der derzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 12 ff) in der derzeit geltenden Fassung

## 5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Möbius, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Heinrich-Heine-Str.39, 17139 Malchin, Tel.: 03994/ 633363, Mobil: 0171/ 3116896, E-Mail: info@vermessung-moebius.de, Internet: www.vermessung-moebius.de, Flur 12 der Gemarkung Basedow  
Lagesystem: ETRS 89 (UTM33)  
Höhensystem: DHHN 2016 (NHN) vom 10.06.2020

## 6 Ziele übergeordneter und gemeindlicher Planungen

### 6.1 Landeplanerische Ziele

In der landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindeneteiligungsgesetzes — BüGembe-teilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) sind die angezeigten Planungsabsichten nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem **Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V)**, dem **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016** sowie dem **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011** mit folgenden Ergebnis beurteilt worden:

Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1(4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)

Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Nach Programmsatz 4.1(6) RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Ziel der Raumordnung)

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. (Programmsatz 4.2(8) RREP MS)

Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb der Ortslage von Basedow soll eine Baufläche für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Die Planfläche ist siedlungsstrukturell integriert und stellt hinsichtlich der gegenwärtigen Nutzung eine Grünfläche dar. Die unmittelbare Umgebung des Baugebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung vorgeprägt. Die verkehrliche Erschließung ist über die anliegenden Ortsstraßen gewährleistet.

Es ist festzustellen, dass mit der geplanten Bebauung eine vorhandene Siedlungslücke genutzt werden soll. Somit wird das Vorhaben den raumordnerischen Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS gerecht.

Der gesamte Dorfkern von Basedow unterliegt dem Gebietsdenkmalschutz. Insofern kommt den Belangen des Denkmalschutzes entsprechend Programmsatz 4.2(8) RREP MS eine besondere Bedeutung zu. Das geplante Vorhaben muss sich daher in die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege einfügen.

### 3. Schlussbestimmung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die raumordnerischen Belange zum Denkmalschutz ausreichend berücksichtigt werden.

Der Denkmalschutz des Denkmals „Geschmücktes Landgut Basedow“ umfasst den gesamten Innenbereich des Ortes und garantiert dadurch den Erhalt der historisch gewachsenen dörflichen Struktur und seiner landschaftsplanerischen Besonderheiten.

Durch das einzelne Planvorhaben wird die Anlage des geschmückten Landgutes mit landschaftlichen Freiflächen, die in die bebauten Bereiche hineinragen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben wurde frühzeitig mit den zuständigen Denkmalbehörden mit dem Ergebnis abgestimmt, dass das Vorhaben die Ziele und Zwecke des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt.

## 6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan rückwirkend rechtswirksam seit dem 16.06.2010 stellt die gesamte von Wohnnutzung in Anspruch genommene Fläche westlich und nördlich der Straße am Randowberg als Fläche für die Landwirtschaft und damit als Außenbereich dar.

Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ Rechtskraft erlangt hat, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst und ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## 6.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Entsprechend der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Basedow rechtskräftig seit dem 10.03.2019 liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ ebenfalls im Außenbereich, jedoch angrenzend an eine in den Innenbereichsfläche. Die westlich des Plangebietes liegende bebaute Fläche ab dem Wohnhaus Am Dröbel 2 wird durch die Klarstellungssatzung entgegen den Darstellungen im Flächennutzungsplan zum Innenbereich erklärt.

Somit handelt es sich bei dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um eine Fläche, die an den Innenbereich angrenzt.

## 6.4 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.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich dieser Satzung.

Das Vorhaben berücksichtigt jedoch die wesentlichen gestalterischen Vorgaben dieser Satzung bis auf die Vorschrift zur Gestaltung der Dächer, die mit einer Dachneigung von 50° bis 53° (laut Satzung 45° bis 50°) und einem Rohrdach (das in der Gestaltungssatzung ausgeschlossen ist) geplant sind.

## 6.5 Landschaftsplan

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

## 7 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen

Basedow liegt im Westen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte südlich von Malchin und ist über die Kreisstraße 36 verkehrlich an das regionale Netz angebunden. Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße Am Dröbel erschlossen.

### Topografie und Baugrund

Das Plangebiet liegt ca. 1,80m tiefer als die angrenzende Straße.

Während die Straße auf Höhen um 17,60 m ü NHN liegt, befindet sich das Plangebiet auf Höhe der Straße auf Höhen um 15,80 m ü NHN.

Das Gelände neigt sich eben vom Südwesten mit Höhen um 15,95 m ü NHN in Richtung Nordosten zum Graben und bis zu Höhen um 13,30 m ü NHN.

Das Gelände wird zur Umsetzung des Planes bis zur Bauflucht des neuen Hauses um ca. 1 m angehoben. So dass das Erdgeschoss sich auf einer Höhe um 16,00 m ü NHN befinden wird.

Vor dem Beginn von Neubauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung des Gebäudes festgelegt werden muss.

### Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist anthropogen vorbelastet. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche- eine Wiese /Weide, die regelmäßig bewirtschaftet wird.

Der vorhandene Pferdestall ist in Nutzung.

### Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Vorhabens erfolgt über private Hausanschlussleitungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen, die in der Straße Am Dröbel liegen.

Das Schmutzwasser wird über eine Hausanschlussleitung (Druckrohrleitung) zentral über Anlagen des WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen abgeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz im Bereich der Straße Am Dröbel.

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. 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 Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Gebietes schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.

#### Löschwasserversorgung

Für den Grundschutz des Löschwassers ist für ein Gebäude mit einer weichen Bedachung (Rohr) und nicht feuerbeständigen Außenwänden eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.

Für die Löschwasserversorgung stehen ein Hydrant zum Befüllen des Löschfahrzeuges und das Gewässer Dröbel zur Verfügung. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort.

#### Denkmalschutz

Das Plangebiet mit der Wiese und dem Nebengebäude liegt im Bereich des großräumigen Denkmals „Ornamental Farm Basedow“ ( Geschmücktes Landgut Basedow).

Die Dorfanlage Basedow wurde 1835-von Peter Joseph Lenné zusammen mit Friedrich August Stüler gestaltet und gilt als einzige derlei gestaltete Dorfanlage in Mecklenburg Vorpommern.

Das Gebiet zwischen der Kirche und dem Leibjägerhaus wird heute zum Teil beweidet. Entlang eines östlich des Plangebietes liegenden Grabens wurden Weiden gepflanzt. Das Areal westlich des Leibjägerhauses, bis mindestens 1937 als Grabeland genutzt, ist heute mit Einfamilienhäusern bebaut. Ursprüngliche Blickbezüge sind dadurch nicht mehr erlebbar.

Im Planteil A wird das Denkmal nachrichtlich übernommen.

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem Nachbargrundstück befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude „Leibjägerhaus“ und ein Wirtschaftsgebäude. Die Belange des Denkmalschutzes bezüglich des Denkmals „Ornamental Farm Basedow“ sowie der Bau – und Einzeldenkmale wurden berücksichtigt. (Siehe Punkt 3.1)

Die Bauvorlagen für die Ausführung des Neubaus (Ausführungsplanung) werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur gegebenen Zeit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises vorgelegt

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischer Fundstätten gerechnet werden.

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä. ) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVOBl. M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### Gewässer II. Ordnung/ Fläche mit Geh- und Fahrrecht

Östlich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes verläuft ein Graben, der als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft ist. Er führt zurzeit kein Wasser und wird von hohen Weiden begleitet.

Für die Unterhaltung dieses Grabens wird ab der Böschungsoberkante parallel eine mindestens 5 m breite Fläche zur Bewirtschaftung des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband Obere Peene gesichert.

Dazu wird im Plan eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Basedow und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes mit der Befugnis das östlich liegende Gewässer II. Ordnung zu unterhalten bestimmt. Eine Überbauung und Bepflanzung mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

#### Geschützte Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes steht ein nach § 18 NatSchG M-V geschützter Baum, eine Weide, der erhalten bleibt. Er wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

#### Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind so weit wie möglich auszuschließen, dazu kann auch die Pflicht gehören vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung einzuholen.

Darauf weist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V in seiner Stellungnahme vom 12.04.2021 hin.

## **8 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschossigen Zweifamilienhauses auf einem Teil des Flurstückes 266 der Flur 12 der Gemarkung Basedow durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt auf die Straße Am Dröbel.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Art und das Maß der Nutzung werden in einem gewissen Rahmen allgemein bestimmt.

Im Durchführungsvertrag ist das Vorhaben jedoch so konkret zu bestimmen, dass deutlich wird, zu welchen Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Aus diesem Grund wird nach § 9 Abs. 2 i. V. m. § 3 a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachere Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im

Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als Zutreffend erachtete Bedürfnisse geändert haben.

## 8.1 Art der baulichen Nutzung

Damit sich das geplante Vorhaben in die umgebende Nutzung einfügt, wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Um den Forderungen des § 13b BauGB gerecht zu werden, sind in diesem Plangebiet nur Wohngebäude zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 13 und § 13 a BauNVO folgende allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-
- wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Ferienwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zugelassen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Freiräume wird die Versiegelung der Fläche mit der Grundflächenzahl von maximal 0,3 eingeschränkt. Diese Größe der Grundflächenzahl darf auch nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB, die Gebäude sind und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Angepasst an die Umgebung wird ein Vollgeschoss zugelassen. Mit zulässigen Dachneigungen von 50° bis 53° ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich und auch vorgesehen.

Gleichzeitig entspricht die Festsetzung zu den Dachneigungen der Gestaltung der ortsbildprägenden steilen Dächer von Basedow.

Die Höhe des neuen Gebäudes wird bezogen auf das Geländeniveau festgelegt. Dabei wird die OK First des Nachbarhauses mit 23,60 m ü NHN im DHHN 2016 als Referenzhöhe berücksichtigt.

Die Höhe des neuen Gebäudes wird von vorher geplanten 10,30 m auf 9,60 m um 70 cm reduziert. Damit kann die zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit notwendige Dachneigung eines rohrgedecktes Daches gesichert werden.

Das neue Gebäude wird ohne Aufschüttungen auf dem vorhandenen Geländeniveau von 15,00 m üNHN errichtet. Damit wird für den First des Daches eine maximale Höhe von 26,60

m über dem Bezugspunkt Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 festgesetzt.

Diese überschreitet die Höhe des Firstes des Nachbarhauses um 1 m.

In Anbetracht dass der Neubau zurückgesetzt zum Baudenkmal geplant ist, wird vom Straßenraum aus gesehen, eine geringere Höhendifferenz sichtbar sein.

Ortsüblich sind im Wohngebäude nur bis maximal zwei 2 Wohnungen zulässig.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird, die das Ortsbild prägende, offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es wird ein Baufeld vorgegeben in dem das Hauptgebäude errichtet werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird zur Einhaltung der straßenseitigen Bauflucht und der straßenbegleitenden zurückgesetzten ortsübliche Bebauung durch eine Baulinie bestimmt auf die gebaut werden muss.

Das weitere Baufeld wird durch Baugrenzen bestimmt, die in Richtung Norden, Osten und Westen über die geplanten Kanten der Außenwände des Hauptgebäudes hinausgehen. So sind einmal die zur Straßenseite hin ortsüblichen Rücksprünge realisierbar, zum anderen sind spätere Anbauten an das Haupthaus, wie Wintergarten oder Überdachungen möglich. Hierzu bedarf es dann zum gegebenen Zeitpunkt einer vertraglichen Änderung des Durchführungsvertrages.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in Anlehnung an Stellung der vorhandenen straßenbegleitenden Gebäude und deren Bauflucht durch die Vorgabe der Trauf- und Giebelstellung festgesetzt.

#### Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen laut Landesbauordnung M-V zulässig sind, errichtet werden.

Um den ortsüblichen Vorgartencharakter zu wahren, ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden im Sinne von § 14 Nr. 1 BauNVO vor der straßenseitigen Baugrenze jedoch unzulässig.

## 9 Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Da die angrenzenden Nutzungen ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen und die angrenzenden Gemeindestraßen lediglich die Erschließung der Anlieger dient, werden störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen nicht erwartet.

## 10 Flächenbilanz

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow umfasst eine Fläche von 2.282 m<sup>2</sup> (100%).

<u>Gesamtes Plangebiet</u>	<u>2.282 m<sup>2</sup></u>	<u>100 %</u>
Allgemeines Wohngebiet	2.282 m <sup>2</sup>	
<i>davon Fläche mit Geh- und Fahrrecht</i>	295 m <sup>2</sup>	

## **11 Inhalte des Durchführungsvertrages- Maßnahmen zur Verwirklichung / Kosten**

Nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben – und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet hat.

Dieser Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ zwischen der Gemeinde Basedow und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

1. Beschreibung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen mit Lageplan und Ansichten des Gebäudes.
2. Er verpflichtet zur Einhaltung der Baulinie und der Baugrenzen.
3. Er verpflichtet sich, die vorgegebenen örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.
4. Er verpflichtet sich, keine Aufschüttungen des Geländes vorzunehmen.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung des Wohnhauses bis zum Ende des Jahres 2025.
6. Er verpflichtet sich zum Schutz der Arten die Vermeidungsmaßnahmen zur Einhaltung der Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung und Tageszeitregelung) einzuhalten und die Präsenzkontrolle vor Baubeginn durchzuführen
7. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Planungs- und Erschließungskosten verkehrlich und stadtechnisch, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.
8. Er verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten des Vertrages.

## **12 Artenschutzfachbeitrag**

### **12.1 Anlass und Zielstellung**

Die Gemeindevertretung Basedow hat am 05.11.2019 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „ Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow gefasst und das damit verbundene Verfahren eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 128/3 in der Flur 1 der Gemarkung Basedow.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Zweifamilienhauses. Neben dem bestehenden historischen Fachwerkhaus soll ein Zweifamilienhaus errichtet werden, dass den denkmalpflegerischen Anforderungen, die sich aus der Lage ergeben, genügt. Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ bildet somit die Grundlage für die behördliche Prüfung und der naturschutzfachlichen Genehmigung.

### **12.2 Grundlagen und Methodik**

#### **12.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Die rechtliche Grundlage zur Bewertung des Konfliktpotenzials, des oben beschriebenen B-Planes, bildet zum einen das BNatSchG sowie ergänzend die Maßgabe des Artenschutzes auf Landesebene, beschrieben im Naturschutzgesetz Land Mecklenburg Vorpommern (LNatG M-V).

#### **12.2.2 Definition planungsrelevanter Arten**

##### Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- „Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 03.03.1997, S. 1, L 100 vom 17.04.1997, S. 72, L 298 vom 01.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.04.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.08.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind“ (BNatSchG)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie)
- Europäische Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)  
(Hierzu zählen alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten!)
- Tier- und Pflanzenarten, welche in der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG verzeichnet wurden.

##### Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG – Verordnung 338/97 (EG – Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH - Richtlinie)
- besonders geschützte Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten besonders geschützte und gleichzeitig gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützte Arten. Fledermäuse fallen unter das besondere nationale und europäische Artenschutzrecht.

Alle europäischen Vogelarten erlangen pauschal den Schutzstatus einer „besonders geschützten Art“ (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Darüber hinaus werden einige dieser Arten zugleich als „streng geschützte Arten“ ausgewiesen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Hierbei handelt es sich um alle Vogelarten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind.

Alle einheimischen Amphibienarten stehen seit 1980 in Deutschland nach BNatSchG unter Artenschutz, selbst wenn sie in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Einige Arten zählen laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG zu den streng geschützten Arten (BUND).

### 12.2.3 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

### 12.2.4 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

#### Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

- Nr.1. wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu stören,*
- Nr.2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- Nr.3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*
- Nr.4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang

IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

#### **12.2.5 Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG)**

##### **Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind

zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

### 12.2.6 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

## 12.3 Methodik des Artenschutzfachbeitrages

Die angewandte Methodik lehnt sich im Wesentlichen an die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung* (LUNG vom 02.07.2012) sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) an.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn sich die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumsprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben bzw. die dieses Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen.

Innerhalb der Konfliktdanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkprozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden zu realisierende Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

Das Ziel dieses Fachbeitrages ist die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, die durch die geplante Bautätigkeit erfüllt werden können und ggf. die Prüfung der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Dazu erfolgt in dieser artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zunächst eine *Relevanzprüfung* (Auswahl des zu prüfenden Artenspektrums) sowie eine *Potenzialanalyse* (potenziell betroffene Arten). Dabei werden die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europarechtlich geschützten Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie mit berücksichtigt.

Weiterführend wird anschließend im Rahmen einer *Konfliktanalyse* geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden können. Hierbei werden u.a. bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren in Augenschein genommen.

Abschließend werden die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Ausnahmegenehmigung von Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft (*Prüfung der Ausnahmetatbestände*) und geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ausgewiesen.

## 12.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vor-Ort-Begehung am 07.08.2020, Sichtung des Gebietes und der vorhandenen Habitate
- Messtischblattanalyse bezogen auf den MTBQ 1920 mit dem Atlas Deutscher Brutvogelarten überprüft
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV *professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Kartendienste des BfN (Bundesamt für Naturschutz)
- Verbreitungskarten des BfN
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 8. November 2016
- Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

### Weitere Datenquellen

Für das UG wurde eine ferner eine Datenrecherche durchgeführt, um den räumlich - funktionalen Zusammenhang zwischen dem Geltungsbereiches des B-Plans und dem näheren Umfeld bewerten zu können. Weiterhin wurde eine Internetrecherche durchgeführt, um eventuell veröffentlichte Kartierungen zu dem UG und die Betroffenheit von Schutzgebieten zu ermitteln

## **13 Relevanzprüfung und Potentialanalyse**

### **13.1 Datenerhebung**

Der Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Form einer Potenzialanalyse fand innerhalb der Hauptaktiva der planungsrelevanten Arten statt. Um eine umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtung zu gewährleisten, wurde im Rahmen einer Gebietsbegehung eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

So wurde auch das potenzielle Vorkommen nicht verzeichneter/ kartierter Arten auf Grund von vorherrschenden Habitaten und vorhandenen Strukturen (Lebensraumrequisiten) miteinbezogen. Ein Augenmerk lag dabei u.a. auf die folgenden bedeutsamen Gegebenheiten:

- Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Augenscheinlich auffällige Habitatbäume (Altbaumbestand, Höhlenbäume)
- Vorhandensein von Besonderheiten an dem Rückbauobjekt
- Vorhandensein von Eiablage- und Sonnenplätzen sowie Versteckmöglichkeiten
- Vorhandensein linearer Grenzstrukturen (Waldrandbereiche, Säume)
- Vorhandensein von u.a. Altholzinseln, Totholz, Reisighaufen, Steinriegel, Hecken, Böschungsstrukturen, Ruderalfluren mit Hochgräsern (abgetrocknete Vegetation)
- Vorhandensein von potentiellen Leitstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Laichgewässern und sonstiger Gewässerstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Aufenthaltsgewässern
- Wasserführung von Gewässern

Die Gebietsbegehung erfolgte innerhalb der Hauptaktiva relevanter Arten am 07.08.2020 entlang und innerhalb des unmittelbaren Vorhabenbereich, der BE-Flächen und Zuwegungen.

## 13.2 Bestandserfassung und Relevanzprüfung

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise potenziell im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, ausgeprägte Streuschicht	gut nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	Phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Barbastella barbastellus</b>	<b>Mopsfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich</b>	<b>Wald/ ja</b>
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	Wald/ nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügelfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich</b>	<b>Wald/ ja</b>
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis daubentonii</b>	<b>Wasserfledermaus</b>	<b>Gewässer/ Wald</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Myotis	Großes Mausohr	Wald	nein

Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Lebensraum	* ja/nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis nattereri</b>	<b>Fransenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Wald	nein
<b>Landsäuger</b>	<b>Castor fiber</b>	<b>Biber</b>	<b>Gewässer</b>	<b>ja</b>
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>Gewässer/ Land</b>	<b>ja</b>
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

\* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet (BfN)

\*\* Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010)  
S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ nicht relevant. Die Betroffenheit der gelisteten Fledermausarten wurden u.a. mit Hilfe des FFH-Handbuchs des BfN und unter zu Hilfenahme von umweltplanerischen Erfahrungswerten bestimmt. Aufgrund der Lebensraumansprüche können innerhalb des Plangebietes das Vorkommen verschiedener, jagender Fledermausarten und Europäischer Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

### 13.3 Vor-Ort-Begehung und Potenzialanalyse

#### 13.3.1 Fledermäuse

Für die Datenerhebung zum Vorkommen von Fledermäusen wurden im Vorfeld, u.a. zur Grundlagenermittlung, Luftbildanalysen des UG durchgeführt. Die Untersuchungsfläche ist dabei auf das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs begrenzt worden. Die Eingrenzung erfolgte auf Basis des Eingriff-Umfangs. Basierend auf der Annahme, dass Fledermäuse einen Raumanspruch von durchschnittlich 3-8 km im Umkreis ihres Quartiers besitzen, kann bereits in Vorfeld angenommen werden, dass den Fledermäusen genug Ausweichmöglichkeiten in Bezug auf die geplanten Bautätigkeiten zur Verfügung stehen.

Bei der Vor-Ort-Begehung erfolgten daher eine Begutachtung der potenziellen Habitate sowie eine selektive Betrachtung angrenzender Baum- und Gehölzbestände auf das Vorhandensein von potenziellen Fledermausquartieren.

Der auf der Untersuchungsfläche vorhandene Pferdestall bietet augenscheinlich keinerlei nutzbare Quartiersmöglichkeiten. Das offene Gebäude besitzt keinen Keller ist nach allen Seiten offen. Es stellt sich eine Zugluftatmosphäre ein. Durch diese gestaltet sich der Standort als ungeeignetes Habitat für gebäudebewohnende Fledermäuse. Überdies besitzt das Dach keine Dachziegel und somit keinerlei Spalten und Quartiersmöglichkeiten im Dachbereich. Das vorhandene Rohrdach ist für Wochen- bzw. Übergangsquartiere nicht geeignet. Weiterhin bieten die in dem Geltungsbereich vorhandenen Bäume keine geeignete Baumhöhlen, Spalten oder Risse für potentielle Wochenquartiere.

Durch das von den Fledermäusen zur Orientierung genutzte Echolot sind diese in der Lage Baustellenfahrzeuge zu verorten und auszuweichen. Das Plangebiet kann somit auch während der Bauphase als z.B. Jagdhabitat genutzt oder überflogen werden, ohne dass Fledermäuse durch Tötung oder Verletzung gefährdet wären. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten nicht zu erwarten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG in Bezug auf die streng geschützte Artengruppe Fledermäuse wird daher mit Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten als ausgeschlossen angenommen.

### 13.3.2 Sonstige Säugetiere

Weiterhin wurde während der Begehung auf weitere planungsrelevante Säugetierarten, wie z.B die im Plangebiet potenziell vorkommenden Tierarten Biber und Fischotter geachtet, bspw. durch Lebendbeobachtungen, Totfunde oder Aufnahme von Trittsiegeln, Spuren. Es konnten keine Nachweise erbracht werden.

#### Biber

Die streng geschützte Art besiedelt fließende und stehende Gewässer mit weichen Gehölzarten in Ufernähe. Der Biber nutzt die Ufer nur bis zu 50 Meter Entfernung von Gewässern, so dass die Nutzung der Vorhabensfläche durch den Biber als Streifgebiet als unwahrscheinlich zu bewerten ist. Eine essenzielle Teilhabitatfunktion der Fläche für die Art kann aufgrund der fehlenden Strukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ebenso ausgeschlossen werden.

#### Fischotter

Die Art bevorzugt naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien, der Wechsel zwischen verschiedenen Gewässern kann auch über einen längeren Landweg erfolgen. Die Nutzung der Vorhabensfläche durch den Fischotter als Streifgebiet ist als unwahrscheinlich zu bewerten. Eine essenzielle Funktion der Fläche als Wanderkorridor zwischen Teilhabitaten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Damit hätte eine potenzielle Beeinträchtigung durch die Störwirkungen der Baustelle ausschließlich eine Vergrämung der Art in störungsarme Bereiche zur Folge. Beeinträchtigungen der lokalen Population sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ausgeschlossen werden.

### 13.3.3 Avifauna

Zur Einschätzung der potentiell vorkommenden, streng geschützten Brutvogelarten erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung am 07.08.2020 ferner eine Untersuchung auf Strukturen und Lebensraumrequisiten, die den potenziellen Präferenzen der zu betrachtenden Artengruppe Avifauna unterliegen. Die Nachweisführung erfolgte mittels Sichtbeobachtung mit Hilfe eines Feldstechers sowie durch Verhören. Weiterhin wurden vorhandene Unterlagen bzgl. der Vogel-Vorkommen und Rast- und Wintervogel-Vorkommen im Gebiet ausgewertet. Während der Untersuchung wurden eine Sperlingskolonie und der Gartenrotschwanz nachgewiesen.

Die Untersuchung erfolgte innerhalb der Brutzeit und verstärkten Aktiva europäischer Vogelarten. Unter Einhaltung der unten ausgeschriebener Maßnahmen, insbesondere der Bauzeitenregelung (VM 1.A) ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe Avifauna für das Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 ausschließbar.

#### **13.3.4 Amphibien**

Für Amphibien kann der außerhalb des Plangebietes liegende Graben, der temporär wasserführend ist ein potenzielles Laichgewässer darstellen.

Die Mortalität von Amphibien resultiert insbesondere aus Kollisionen mit Kraftfahrzeugen an Straßen, die i. d. R. zu direktem Tod oder aber zu schwerwiegenden Verletzungen der Individuen führen.

Die Tiere werden auf ihren saisonalen Wanderungen (März- April) von und zum Laichgewässer bzw. zwischen ihren Sommer- und Winterhabitaten oder beim Wechsel zwischen Gewässern bzw. im Rahmen der (ungerichteten) Ausbreitung überfahren. Betroffen sind sowohl adulte Tiere auf ihren alljährlichen Wanderungen als auch Jungtiere beim Abwandern aus den Geburtsgewässern.

Mit der Umsetzung des B-Planes erhöht sich die menschliche Präsenz im Untersuchungsgebiet. Die Wanderroute wird zu den im Norden liegenden Gewässern führen. Eine Tangierung des Plangebietes ist nicht auszuschließen.

Für Amphibien kann der außerhalb des Plangebietes liegende Graben, der temporär wasserführend ist ein potenzielles Laichgewässer darstellen.

Die Mortalität von Amphibien resultiert insbesondere aus Kollisionen mit Kraftfahrzeugen an Straßen, die i. d. R. zu direktem Tod oder aber zu schwerwiegenden Verletzungen der Individuen führen.

Die Tiere werden auf ihren saisonalen Wanderungen (März- April) von und zum Laichgewässer bzw. zwischen ihren Sommer- und Winterhabitaten oder beim Wechsel zwischen Gewässern bzw. im Rahmen der (ungerichteten) Ausbreitung überfahren. Betroffen sind sowohl adulte Tiere auf ihren alljährlichen Wanderungen als auch Jungtiere beim Abwandern aus den Geburtsgewässern.

Mit der Umsetzung des B-Planes erhöht sich die menschliche Präsenz im Untersuchungsgebiet. Die Wanderroute wird zu den im Norden liegenden Gewässern führen. Eine Tangierung des Plangebietes ist nicht auszuschließen.

Ohne eine weiterführende Untersuchung des Grabens im Plangebiet sind Beeinträchtigungen der Artengruppe Amphibien nicht ausschließbar. (Vm.A 3 Präsenzkontrolle)

#### **13.3.5 Reptilien**

Es wurde im Rahmen einer Ortsbegehung am 08.06.2020 auch auf Strukturen und Lebensraumrequisiten geachtet die der potentiellen Präferenz der Artengruppe Reptilien unterliegen. So wurde speziell auf die Ausstattung des UG mit Ruderal- und Hochstaudenfluren, Vegetationsdeckung und Beschattung durch eventuelle Gehölzbestände sowie auf Auflagen und Requisiten, wie Holz- und Steinhäufen geachtet. Das Gebiet wurde langsam abgeschritten.

Als Ergebnis der vorhergehenden Analyse der Habitatpotenziale und der artenschutzrechtlichen Vor-Ort-Begutachtung konnte festgestellt werden, dass die Untersuchungsfläche bzw. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 lediglich

geringwertige Habitat-potenziale für Reptilien umfasst. Eine Beeinträchtigung der Artengruppe ist somit als ausgeschlossen anzunehmen.

### **13.3.6 Wirbellose Tiere**

Im Rahmen der Analyse und der Ortsbegehung wurden im Plangebiet keine streng geschützten wirbellosen Tiere festgestellt. Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist als ausgeschlossen anzunehmen.

## **14 Konfliktanalyse**

### **14.1 Wirkfaktoren des Vorhabens**

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich unter Beachtung der Erkenntnisse aus der Baubeschreibung nachfolgend dargelegte potenzielle negative Wirkfaktoren.

#### **14.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

##### Flächeninanspruchnahme

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich u. a. durch die temporäre bauzeitlich bedingte Flächeninanspruchnahme definieren. Darunter fallen die einzurichtenden Baustelleneinrichtungsflächen, die Baustellenzufahrt, Bau- und Arbeitsbereiche sowie Lagerplätze.

Hier können durch die auszuführenden Arbeiten sowie im Zuge der Vorarbeiten (Baufeldfreimachung) unter Umständen bedeutende Strukturen und Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten kurz- und mittelfristig beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden. Die Beeinträchtigungen sind durch die unten ausgewiesenen Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

##### Kollisions-/ Tötungsgefahr

Es besteht die Gefahr der Kollision von Tieren mit Baufahrzeugen im Bereich von Lebensstätten. Auf Grund der Lage wird diese jedoch als sehr gering eingestuft. Die Kollisions- und Tötungsgefahr bezieht sich in diesem Fall lediglich auf die Zuwegung und das Baufeld. Die Auslösung eines Verbotstatbestandes lässt sich durch die unten ausgeschriebene Maßnahmen vermeiden.

##### Barrierewirkung/ Zerschneidung

Baubedingte bzw. bauzeitliche Barrierewirkungen oder Zerschneidungen von Lebensstätten/ Biotopverbunde und Wanderouten die zur genetischen Verarmung oder der Behinderung der Ausbreitung von Arten führen, sind aufgrund der zeitlichen sowie lokalen Begrenzung der geplanten Bautätigkeit nicht zu erwarten.

##### Lärmimmissionen

Durch die Bauausführung kann es im Nahbereich des Arbeitsbereiches durch bauzeitlich begrenzte Lärmimmissionen zu einer temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der lärmintensiven Arbeiten jedoch

wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann. Eine erhöhte Störungsempfindlichkeit ist neben einigen Vogelarten auch bei Fledermausarten anzunehmen. Da die Arbeiten jedoch vorwiegend tagsüber stattfinden sollen (Vm-2.A) und da im Bestand schon eine dauerhafte Lärmbelastung durch den Siedlungsbereich besteht, ist die Betroffenheit bei Fledermäusen und geschützter Avifauna durch Lärmimmissionen als nahezu ausgeschlossen anzunehmen.

### Optische Störungen

Die Lage der Baumaßnahme befindet sich in einer anthropogen überformten Siedlungslandschaft mitten im Ort Basedow. Der Siedlungsbereich des Ortes Basedow im Speziellen das Untersuchungsumfeld ist als optischer Störungsfaktor im Bestand anzusehen.

Dies kann zur temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars führen, welche sich nach Abschluss der geplanten Arbeiten jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann.

### 14.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Entfällt

### 14.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Entfällt.

### 14.1.4 Zusammenfassung Wirkfaktoren

Tab. 02: Zusammenfassung Wirkfaktoren

	<b>Wirkfaktoren</b>	<b>Wirkintensität</b>	<b>Betroffene Artengruppen</b>
<b>Baubedingte Wirkfaktoren</b>	Flächeninanspruchnahme	<i>gering</i>	Avifauna
	Kollisions-/ Tötungsgefahr	<i>gering</i>	Avifauna Amphibien
	Barrierewirkung/ Zerschneidung	<i>ausgeschlossen</i>	/
	Lärmimmissionen	<i>gering</i>	Avifauna, Fledermäuse
	Optische Störungen	<i>gering</i>	Avifauna
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>	Entfällt.		
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>			
* <i>Wirkintensität: hoch / mittel / gering</i>			

### 14.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

## 14.2.1 Säugetiere

### Fledermäuse

Insofern das gesetzlich zulässige Zeitintervall gem. § 39 BNatSchG für die Baumaßnahme inkl. Baufeldfreimachung eingehalten wird (Vm-1.A) sowie das Bauvorhaben in den Tageszeitraum eingeordnet wird (Vm-2.A), kann das Eintreten der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist mit Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten als ausgeschlossen zu betrachten.

### Säugetiere (Sonstige)

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population, insbesondere des Biber und des Fischotter in Basedow sind für alle in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten Säugetierarten ausgeschlossen. Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

## 14.2.2 Avifauna

Im Rahmen des Bauvorhabens kommt es zu keiner Vegetationsbeseitigung und somit nicht zu etwaigen Totalverlusten von potenziellen Habitatstrukturen (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Durch die Bautätigkeiten kann es im Nahbereich des Arbeitsbereiches aufgrund bauzeitlich sehr begrenzter Lärm- und Lichtimmissionen zu einer temporären Verschiebung des avifaunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der Arbeiten jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann. Auf Grund der örtlichen Situation ist dieser Fall jedoch als geringwertig einzustufen, da bereits das Umfeld (Siedlungsbereich) von anthropogener Präsenz bzw. Störung geprägt ist. Mit einer zusätzlichen Barrierewirkung wird zudem nicht gerechnet. Das Bauvorhaben kann temporär vor allem bei störungsempfindlichen Vogelarten zu einer Verdrängung bzw. Scheuchwirkung führen, die sich jedoch nach Abschluss des Bauvorhabens wieder in den ursprünglichen Zustand entwickeln kann.

Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit Baufahrzeugen wird unter Beachtung der Bauzeitenregelung (VM-A.1) für alle Arten als gering eingestuft. Ein Eintreten des Verbotstatbestands nach §44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen.

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population in Basedow sind unter den beschriebenen Punkten und für alle Arten der Avifauna ausgeschlossen.

## 14.2.3 Amphibien

Durch das Vorhaben kann es zu einer potenziellen Beeinträchtigung eines von Amphibien genutzten Lebensraumes kommen. Für Amphibien stellt der Graben außerhalb des

Plangebietes durch seine Struktur ein potenziell ein Laichgewässer dar. Eine Nutzung des Plangebietes als Wanderroute ist nicht auszuschließen.

Eine Betroffenheit der Artengruppe durch das Vorhaben kann somit nicht ausgeschlossen werden, insofern keine geeigneten Maßnahmen ergriffen werden. Hierbei wäre ohne Umsetzung geeigneter Maßnahmen auch eine Tötung, Verletzung von Einzelindividuen der etwaig anwesenden Amphibienarten im Habitat als potenziell gegeben anzunehmen (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

#### 14.2.4 Reptilien

Eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ist aufgrund der fehlenden Lebensraumrequisiten im Untersuchungsgebiet nicht wahrscheinlich.

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung oder Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population in Basedow sind für das geplante Bauvorhaben als ausgeschlossen zu betrachten.

#### 14.2.5 Wirbellose Tiere

Entfällt

### 14.3 Relevante Verbotstatbestände und Konflikte

Nach Auswertung der Relevanzprüfung in der Konfliktanalyse ergeben sich somit die nachfolgend aufgelisteten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und Konflikte, **insofern keine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.**

#### Verbotstatbestände

Tab. 03: Verbotstatbestände

Verbotstatbestand nach BNatSchG	Art der Verwirklichung	betroffene Artengruppe
§44 Abs. 1 Nr. 1	- Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Baufeldfreimachung	Avifauna
	- Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Durchführung der Bautätigkeiten	Avifauna, Amphibien
§44 Abs. 1 Nr. 2	- Störung von anwesenden Tieren durch die Bautätigkeiten	Avifauna, Fledermäuse,
§44 Abs. 1 Nr. 3	- Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baufeldfreimachung	Avifauna

#### Konflikte

##### K1-F Verlust und temporäre Beeinträchtigung von Habitaten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ und den geplanten Bautätigkeiten kommt es im Vorhabengebiet zu einer temporären

Beeinträchtigung sowie zu einem dauerhaften Verlust von potenziellen Habitatstrukturen. Der Verlust der Habitatstrukturen durch Überbauung kann jedoch durch die im Bestand (Umfeld) vorhandenen Lebensraumrequisiten vollständig aufgefangen werden, sodass hierdurch keine kompletten Potenziale von Nahrungs- und Jagdhabitaten verloren gehen.

Grundsätzlich sind diese in der Umgebung immer noch in ausreichendem Umfang vorhanden. Daraus resultierend und gleichermaßen mit Beachtung der Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Kap. 6) wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG vermieden.

#### K2-F Tötung und Verletzung von vorkommenden Arten

Während der Bauvorbereitung und der Bauausführung kann es, u.a. durch den Einsatz von Baufahrzeugen und den Arbeiten selbst, potentiell zu Tötungen und Verletzungen von Vogel- und Fledermausarten kommen, welches einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG entsprechen würde.

Es können jedoch die in Kapitel 15 angegebenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen bereits das Risiko der Verletzung und Tötung vermeiden und vermindern, sodass mit Beachtung und Einhaltung derer **kein** Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

#### K3-F Lärmimmissionen

Durch die Bauausführung kann es nahe dem Arbeitsbereich durch bauzeitlich begrenzte Lärmimmissionen zu einer temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars kommen. Nach Abschluss der lärmintensiven Arbeiten kann sich der ursprüngliche Zustand jedoch wieder einstellen.

Bezüglich der Avifauna ist dessen ungeachtet anzunehmen, dass Arten, welche bereits in dem anthropogen überformten Gebiet vorkommen, generell eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen haben. Jedoch könnten baubedingte Lärmimmissionen in den Dämmerungsphasen der Sommermonate zu geringfügigen Störungen im Gebiet jagender Fledermäuse führen. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges ist dagegen nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

#### K4-F Optische Störungen

Neben den zu erwartenden Lärmimmissionen des Baubetriebes können u.a. auch durch das temporär verstärkte Vorkommen des Menschen, in sonst ruhigen Lagen sowie helles Arbeitslicht in Dämmerungsphasen, zu einer temporären Verschiebung des Artenpotenzials oder zur Störung im Gebiet jagender Fledermausarten und Verdrängung der angestammten Avifauna führen. Auf Grund der lokalen und zeitlich sehr begrenzten Auswirkungen während der Bauphase kann in der Regel eine nachhaltige Störung ausgeschlossen werden. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Einhaltung der Bauzeitenregelung (VM 2.A) sind anzustreben.

## **15 Vermeidungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen**

Unter Pkt. 15.1 sind alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der negativ auf das Habitat und der Tiere wirkenden Faktoren (Wirkfaktoren) zu verstehen. Um einen möglichst

geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden planungsrelevanten Arten, nicht zu erfüllen.

## **15.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

### **VM-1.A Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)**

Die Beseitigung von für eine Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März erfolgt.

### **VM-2.A Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)**

Es wird angestrebt die Ausführung der Arbeiten in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse, Amphibien) zu vermeiden.

### **VM-3.A. Präsenzkontrolle vor Baubeginn**

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen) ist direkt vor Baubeginn eine erneute Kontrolle des Plangebietes sowie der angrenzenden Gehölze im Untersuchungsraum durchzuführen. Die Arbeiten sind zu protokollieren und das Ergebnis der zuständigen Behörde zu übermitteln (UNB).

#### Artengruppe Amphibien

Rechtzeitige Überprüfung des potenziellen Laichgewässers (Graben) durch Sichtbeobachtung, Verhör und den Einsatz von Keschern rechtzeitig vor Baubeginn auf Vorkommen sowie bei Nachweisen die Beantragung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach BNatSchG §45. Bei entsprechenden positiven Nachweisen sind in Abstimmung mit der örtlichen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

## **15.2 Schutzmaßnahmen**

Die nachfolgend aufgeführte Maßnahme dient nicht primär der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, sondern besitzt zunächst lediglich allgemeine Bedeutung für die Minimierung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt. Derartige Maßnahmen besitzen jedoch Relevanz, seitdem durch das sog. Freiberg-Urteil des BVerwG vom 14. Juli 2011 klargestellt wurde, dass die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 für Vorhaben, die nach Abarbeiten der Eingriffsregelung bzw. der entsprechenden Vorschriften des BauGB zulässig sind, nur dann zum Tragen kommt, wenn das Vorhaben als Ganzes den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung genügt.

Vor diesem Hintergrund ist es für eine rechtssichere Planung empfehlenswert, im Rahmen der Erarbeitung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auch allgemeine

Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmöglichkeiten damit gleichsam weitgehend auszuschöpfen.

### S 1.A Schutz besonders und streng geschützter Tierarten

Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der zuständigen Genehmigungsbehörde (UNB) anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

### 15.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entfällt

### 15.4 Übersicht der Maßnahmen

Tab. 04: Maßnahmenübersicht in Bezug auf die Wirkfaktoren

Nr.	Bezeichnung	Wirkfaktoren
VM 1.A	Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)	Lärmimmissionen, Optische Störung, Flächeninanspruchnahme
VM 2.A	Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)	Optische Störung
VM 3.A	Präsenzkontrolle	Kollisions- und Tötungsgefahr
S 1.A	Schutz besonders und streng geschützter Arten	Flächeninanspruchnahme Lärmimmissionen Optische Störung

### 15.5 Zusammenfassung der Auswirkungsprognose

Tab. 05: Zusammenfassung der Auswirkungsprognose

Art/ Gilde	ökol.	potentielle Verbotstatbestände	Maßnahmen	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung
<b>Sonstige Säugetiere</b>	/	/	/	<b>keine Verbotstatbestände</b>
<b>Fledermäuse</b>	Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Baufeldfrei- machung	Bauzeitenregelung bei Baufeldfreimachung (VM 1.A)	Bauzeitenregelung- Tageszeitraum (VM 2.A) Präsenzkontrolle (VM 3.A)	Bei der Umsetzung der Maßnahmen: <b>kein Verbotstatbestand</b>
		Bauzeitenregelung- Tageszeitraum (VM 2.A)		
		Präsenzkontrolle (VM 3.A)		
	Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Bauzeitenregelung bei Baufeldfreimachung (VM 1.A)	Bei der Umsetzung der Maßnahmen: <b>kein Verbotstatbestand</b>	

Art/ Gilde	ökol.	potentielle Verbotstatbestände	Maßnahmen	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung
		Störung von nahrungssuchenden Individuen im Plangebiet	Bauzeitenregelung- Tageszeitraum (VM 2.A)	Bei der Umsetzung der Maßnahmen: <b><u>kein</u> Verbotstatbestand</b>
<b>Avifauna</b>		Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Baufeldfrei- machung (Schädigung von Nestern, Eiern)	Bauzeitenregelung bei Baufeldfreimachung (VM 1.A)	Bei der Umsetzung der Maßnahmen: <b><u>kein</u> Verbotstatbestand</b>
			Schutz besonders und streng geschützter Tierarten (S 1.A)	
<b>Amphibien</b>	/	/	/	Bei der Umsetzung der Maßnahmen: <b><u>kein</u> Verbotstatbestand</b>
<b>Reptilien</b>	/	/	/	<b><u>keine</u> Verbotstatbestände</b>
<b>Wirbellose Tiere</b>	/	/	/	<b><u>keine</u> Verbotstatbestände</b>

## 16 Fazit

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurde festgestellt, dass die anthropogen vorbelasteten Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählen. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die zu bebauende Fläche wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie kommen im Plangebiet nicht vor.

**Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Basedow festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Friedensplatz“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.**

## **17 Anlage 1: FFH Vorprüfung „Malchiner See und Umgebung“ DE 2341-302**