

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/BAS/020
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 28.09.2022 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr R. Jennerjahn
Abwägungsbeschluss zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friedensplatz" der Gemeinde Basedow		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	11.10.2022	Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Die während der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auf der Grundlage, des in der Anlage beigefügten Abwägungsprotokolls abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung ist auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 BauGB den betreffenden Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§ 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeindevertretung Basedow hat mit Beschluss 2021/BAS/010 vom 23.02.2022 den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden beschlossen. Der Planentwurf lag vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich aus. Außerdem wurden die auszulegenden Unterlagen in das Internet unter www.malchin.de eingestellt.

Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Planentwurf lag auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2021 (2021/BAS/036) vom 15.11.2021 bis zum 29.11.2021 erneut öffentlich aus.

Außerdem wurden die von der Änderung des Planentwurfes berührten Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Einwände, Bedenken und Hinweise werden gemäß anliegendem Abwägungsprotokoll abgewogen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde Basedow entstehen keine Kosten. Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens obliegt Herrn Björn Müller als Vorhabenträger. Zwischen der Gemeinde Basedow und dem Vorhabenträger wurde gemäß §§ 11 und 12 BauGB ein entsprechender Städtebaulicher –und Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Anlagen:

TÖB-Liste
Abwägungstabelle

GEMEINDE BASEDOW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ in Basedow
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, nach § 13b BauGB)

**Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange zum geänderten 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
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Axel Bernhardt

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

Neubrandenburg, 28.09.2022

**ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE,
 NACHBARGEMEINDEN
 DIE BETEILIGUNG ERFOLGTE MIT SCHREIBEN VOM 03.11.2021**

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Hinweise, Bedenken		Berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			Ja	Nein			
0.	Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE Helmut-Just-Str. 4 17036 Neubrandenburg poststelle@afrlms.mv-regierung.de julia.slowikow@afrlms.mv-regierung.de	22.04.2021		x			
1.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Graf-York-Str. 6 19061 Schwerin lpbk@polmv.de	18.11.2021		x			
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg poststelle@stalums.mv-regierung.de	25.11.2021	x		x		
3.	Landkreis Meckl. Seenplatte Regionalstandort Waren (Müritz) Bauverwaltung/Denkmalpflege Zum Amtsbrink 17192 Waren cindy.schulz@lk-seenplatte.de	23.11.2021	x		x		
4.	Landkreis Meckl. Seenplatte Regionalstandort Waren (Müritz) Bauamt/Kreisplanung Zum Amtsbrink 17192 Waren cindy.schulz@lk-seenplatte.de	05.01.2022	x		x		
5.	BUND M-V e.V. Wismarsche Straße 152 19053 Schwerin bund.mv@bund.net	29.11.2021	x				x

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.11.2021 bis 29.11.2021 statt.
 Bürger haben sich nicht beteiligt.

6 betroffene Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 03.11.2021 um eine Stellungnahme zum geänderten Entwurf gebeten.

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

6 TöB haben geantwortet, davon haben

- 2 TöB keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
- 3 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.
- 1 TöB, der BUND M-V e.V. Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin lehnt die geänderte Planung ab.

Berücksichtigt werden die Hinweise des

1. Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Regionalstandort Waren/Müritz SG Denkmalpflege vom 23.11.2021 zu Forderungen bezüglich örtlicher Bauvorschriften zu Einfriedungen.

Die Forderungen werden berücksichtigt. Die örtlichen Bauvorschriften werden geändert. Von der Änderung betroffen ist nur der Vorhabenträger. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Änderung berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch der örtlichen Bauvorschriften verankert.

2. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE vom 25.11.2021

Die Hinweise betreffen die Beschränkung des Entzugs von landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein notwendiges Maß, die Sicherung der Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und dem Erhalt von Dränagesystemen

Die gegebenen Hinweise sind bereits im geänderten Entwurf berücksichtigt.

3. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Regionalstandort Waren (Müritz Bauamt/Kreisplanung vom 05.01.2022

Die Hinweise sind redaktioneller Art ohne Auswirkungen auf den Bauleitplan. Der Plan und die Begründung werden angepasst.



Nicht berücksichtigt wird die Stellungnahme des BUND M-V e.V. Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin.

Er lehnt die geänderte Planung auf Grund der Beeinträchtigung des Denkmals „Geschmücktes Landgut Basedow“ ab.

Dieser Ablehnung folgt die Gemeinde Basedow nicht.

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.

Stellungnahme Nr. 0 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p style="text-align: center;">Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: center;"></p> <p><u>Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Just-Str. 4 - 17036 Neubrandenburg</u></p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Amt für Bau und Liegenschaften Marktplatz 1 17139 Malchin</p> <p>Bearbeiter: Frau Slowikow Telefon: (0395) 777 551-108 E-Mail: julia.slowikow@afirms.mv-regierung.de</p> <p>per E-Mail: jennerjahn@malchin.de</p> <p>ROK-Reg.-Nr.: 4_084/19 Datum: 22.04.2021</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 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>Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</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>Stellungnahme Nr. 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 22.04.2021</p> <p>Landesplanerische Zustimmung</p>

**Stellungnahme Nr. 1 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der
Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V**

Abwägung

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Malchin
Postfach 11 51
17131 Malchin

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: Abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-6941-2021

Schwerin, 18. November 2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde
Basedow**

Ihre Anfrage vom 04.11.2021; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.


Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.


Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

**Stellungnahme Nr. 1 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der
Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 18.11.2021**

Die Hinweise wurden bereits im Entwurf berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 1 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Abwägung
<p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de 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. 2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE	Abwägung
<div style="text-align: center;"> <p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</p>  </div> <hr/> <p>StALU Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg</p> <p>Gemeinde Basedow über Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1 17139 Malchin</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>STADTVERWALTUNG MALCHIN Original an: 40 am: 30. Nov. 2021 <i>Rh</i> Verteiler: AV 10 20 30 40 50</p> </div> <p>Telefon: 0395 380 69-153 Telefax: 0395 380 69-160 E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de</p> <p>Bearbeitet von: Frau Stahl Geschäftszeichen: StALU MS 12 c 0201/5122 Reg.-Nr.: 291 - 21 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Neubrandenburg, 25.11.2021</p> <p>Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Mit dem o.g. Vorhaben wird ein kleiner Teil des Feldblockes DEMVLI074CD30003 (Dauergrünland) überplant. Die Bodenzahl des Standortes ist im Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit 56 angegeben.</p> <p>Grundsätzlich soll der Entzug von Landwirtschaftsflächen bei flächenbeanspruchenden Maßnahmen durch andere Raumnutzungen so gering wie möglich gehalten werden (vgl. Pkt. 4.5 Landwirtschaft Abs. 5, LEP M-V 2016). Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hat sich für eine flächendeckende Bewirtschaftung der Agrarflächen positioniert. Standorte mit über 20 Bodenpunkten sollten der landwirtschaftlichen Erzeugung vorbehalten bleiben.</p> <p>Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sollte daher auf den absolut notwendigen/beantragten Umfang beschränkt und die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik sichergestellt bleiben.</p> <p>Auf den ggf. zusätzlich zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden.</p>	<p>Stellungnahme Nr. 2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE vom 25.11.2021</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 1. Der Hinweis wurden bereits im geänderten Entwurf 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. Der Entzug der landwirtschaftlichen Fläche wird auf einen absolut notwendigen Umfang beschränkt. 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.</p> <p>Die hinter dem Plangebiet liegende Wiese wird nicht über das Grundstück erschlossen. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von der Straße am Dröbel über eine Stichstraße gesichert.</p> <p>Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen werden durch das Bauvorhaben nicht in Anspruch genommen.</p>

Stellungnahme Nr. 2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE	Abwägung
<p>Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme muss für die anliegenden Flächen gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes.</p> <p>Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS.</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>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</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>Der Hinweis auf die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandenen Drainagesysteme ist bereits im Plan unter Hinweis Nr. 6 aufgenommen.</p>

**Stellungnahme Nr. 3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
SB Bauverwaltung / Denkmalpflege**

Abwägung

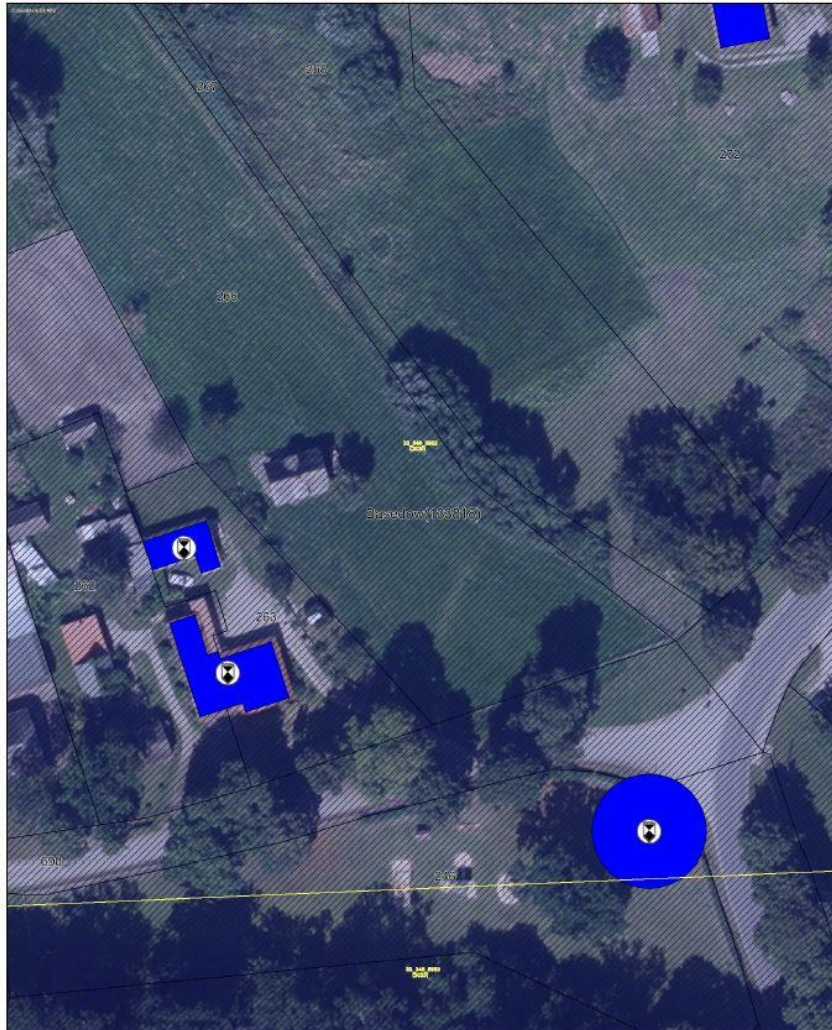


Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)
Basedow (133818)
Flur: 12
Maßstab: ca. 1 : 750
Datum: 23.11.2021
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Ehler



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur
mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung
- auch von Teilen - gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung,
Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



Stellungnahme Nr. 4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Basedow
über Amt Malchin am Kummerower See
Sitz Stadtverwaltung Malchin
z. H. Frau Wawereck
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
5510/2021-502 5. Januar 2022

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

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Basedow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Friesenplatz“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 03. November 2021 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friesenplatz" der Gemeinde Basedow, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: September 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 städtebau-

Abwägung

Stellungnahme Nr. 3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 05.01.2022

Stellungnahme Nr. 4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>licher 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 entsprechen 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>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht 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 (Entwicklungsgebot).</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Grünflächen dargestellt sowie Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen. Insoweit wird der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Das Planverfahren wird in Anwendung des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren 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 Berichtigung anzupassen.</p> <p>Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich 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 hinzuweisen.</p> <p>4. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Zulässig im o. g. Plangebiet ist gemäß der Festsetzung Nr. 1 nur ein Wohngebäude. Folglich entbehrlich ist die Formulierung „<u>je Wohngebäude</u>“ in der Festsetzung Nr. 3.</p>	<p>Zu 1 erster Absatz: Die Stellungnahme des SB Denkmalpflege wird berücksichtigt.</p> <p>ZU 4.1: Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung Nr. 3 im Textteil B des Planes wird folgendermaßen geändert: <i>Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.</i></p>

Stellungnahme Nr. 4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>4.2. Auf § 12 Abs. 1 und 3a BauGB, auf welche in der Stellungnahme des Landkreises vom 10. Juni 2021 ausführlich eingegangen wurde, möchte ich an dieser Stelle nochmals aufmerksam machen.</p> <p>Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, • den Durchführungsvertrag und • als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. 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. - In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. <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> <ul style="list-style-type: none"> - Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss 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>Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sind hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Heckenpflanzung als straßenseitige Einfriedung!, - keine straßenseitige Einfriedung mit gemauerten Pfeilern! 	<p>Zu II</p> <p>Zu 1.: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Die straßenseitige Einfriedung ist so lichtdurchlässig wie möglich zu gestalten. Gemäß Abstimmung bei dem gemeinsamen Ortstermin, darf die Sicht auf die Bau-/ Einzeldenkmale in der Umgebung <u>nicht</u> durch geschlossene Einfriedungen, Mauern und Anpflanzungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und im Bereich vor der straßenseitigen Baulinie und Baugrenze bis zur Straße, einschließlich des Teiles der östlichen Grundstücksgrenze beeinträchtigt werden</p> <p>Im Übrigen sind bei der vorliegenden, geänderten Fassung der Satzung die Belange des Denkmalschutzes zum Denkmal „Ornamental Farm Basedow“ und den Bau-/ Einzeldenkmälern „Leibjägerhaus“ und „Wirtschaftsgebäude“ in der Umgebung berücksichtigt worden.</p> <p>2. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem überarbeiteten Entwurf wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Artenschutz Im Rahmen des B-Planes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Grundlage einer Potenzialanalyse im August 2020 durchgeführt. Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde die Auswahl des zu prüfenden Artenspektrums und die potenziell betroffenen Arten festgelegt. In einer Datenerhebung wurden die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie abgeprüft. Von den 56 Arten könnten 10 Arten im Untersuchungsgebiet vorkommen. Es betrifft 8 Fledermausarten, den Biber und den Fischotter.</p> <p>Die Datenerhebung der Fledermause erfolgte über eine Vor-Ort-Begehung und einer Potenzialanalyse. Durch die Bautätigkeiten sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die streng geschützten Fledermausarten zu erwarten. Ebenso befinden sich keine Habitate für Biber und Fischotter im Vorhabengebiet, sodass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.</p> <p>Für Brutvogelarten wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (VM 1.A) festgelegt.</p> <p>Im Ergebnis der Minimierung von Beeinträchtigungen von Pflanzen- und Tierarten sind spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (VM-1.A, VM-2.A, VM-3.A) in den B-Plan unter den Hinweisen (Punkte 3. bis 5.) aufgenommen wurden. Diese werden durch die untere Natur-schutzbehörde 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>Zur Rechtsklarheit der gebotenen Maßnahmen ist der Hinweis Nr. 3 entsprechend noch umzuformulieren.</p> <p>3. Seitens der unteren Wasserbehörde sind vor dem Hintergrund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für lediglich ein Wohngebäude folgende Hinweise unter Punkt 7 der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.</p>	<p>Die Begründung und der Textteil B des Planes werden folgendermaßen geändert.</p> <p>Um die straßenseitige Einfriedung so lichtdurchlässig wie möglich zu gestalten, sind im Bereich ausgehend von straßenseitigen Baugrenze, Baulinie bis zur Straße und entlang des Grabens Einfriedungen wie folgt zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zäune und Pforten aus Metallgitter oder Metallstabzäune- Mauerwerk für Zaunsockel <p>ZU 2.</p> <p>Zu 6.Absatz: Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis Nr. 3 im Plan wird folgendermaßen geändert. <i>Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März zulässig.</i></p> <p>Zu 3.und 4. Die gegebenen Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen. Sie werden im Punkt 7 der Begründung wortgleich nachrichtlich übernommen.</p>

Stellungnahme Nr. 4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<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). 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>4. Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht sind folgende Ergänzungen in den Planunterlagen vorzunehmen.</p> <p>Grundsätzlich sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) aufzuführen.</p> <p>Im Weiteren ist zu ergänzen: Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.</p> <p>Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlerträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).</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>Falls bei der vorherigen Erkundung des Bodens und 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 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p>	<p>Zu 4. Siebter Absatz: Der Hinweis ist als Hinweis Nr. 2 im Plan enthalten.</p>

Stellungnahme Nr. 4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>5. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Basedow.</p> <p>III. Sonstiges</p> <p>Grundsätzlich gelten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsvorschriften. Entsprechend sind die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>gez. Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>

Stellungnahme Nr. 5 Bund für Umwelt und Naturschutz M-V e.V.

Art und Gestaltung sowie an einem anderen Standort ein absoluter Hingucker. Aber dennoch trägt auch dieses Vorhaben in besonderer Weise dazu bei, ein in Mecklenburg-Vorpommern einzigartiges städtebauliches, architektonisches, gartenkünstlerisches und landschaftsarchitektonisches Gesamtkunstwerk schleichend zu entwerfen.

Jedes kleine Vorhaben, das ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus etc. auf den für den Denkmalschutz wichtigen Freiflächen in der Ortslage möglich macht, mag das Denkmalschutzgebiet scheinbar nicht erheblich beeinträchtigen. In der Summe machen diese Vorhaben dem Denkmal den Garaus. **Wie kann es sein, diese Entwicklung, die nun schon Jahrzehnte anhält, nicht zu erkennen, wahrhaben zu wollen oder nichts dagegen zu unternehmen?**

Bereits im ersten Entwurf des B-Planes wurde in der Begründung deutlich, welches Gewicht der Vorhabenträger, die Planer und die Gemeinde der in ihrer Art so besonderen Ortslage Basedow beimessen: keine. Das Denkmalschutzgebiet „Ornamental Farm Basedow“ fand im Kapitel „Denkmalschutz“ **keinerlei Erwähnung.**

Mit einem Gebilde, das über ein einzelnes Gebäude, ein Gebäudeensemble oder einen einzelnen Park hinausgeht, sind die Verantwortlichen offensichtlich **maßlos überfordert.** Das Besondere des Objekts, in diesem Fall die Ortslage mit ihrer umgebenden Landschaft, ist seit Jahrzehnten bekannt, ausführlich beschrieben und vielfach gewürdigt. An seiner Bedeutung besteht – eigentlich - kein Zweifel, und dennoch:

Auch in der Abwägung der zum ersten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen findet sich trotz vielfacher Erwähnung in der Stellungnahme des BUND **nicht die kleinste Form einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutzgebiet.** So, als würde es schlicht nicht existieren. Bezug wird stets nur auf das benachbarte, denkmalgeschützte „Leibjägerhaus“ genommen.

Es ist offensichtlich, dass hier eine fehlerhafte Abwägung vorliegt, da nicht, wie vorgeschrieben, alle wichtigen öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt wurden. **Der BUND wird deshalb prüfen, ob Rechtsmittel gegen den B-Plan eingelegt werden sollten.**

Ob es wirklich noch einmal benannt werden muss?:


Gemäß den offiziellen Denkmalschutzverlautbarungen und Behördenstellungen ist Basedow die einzige Dorfanlage in Mecklenburg-Vorpommern, die im Sinne einer „Ornamental Farm“ gestaltet ist. Sie zählt zu den wenigen, deutschlandweit charakteristischen und bedeutenden Beispielen. Damit gehört Basedow auch zu den bedeutendsten Denkmalen des Landes M-V.


Der BUND ist in seiner Stellungnahme vom 30.04.2021 ausführlich darauf eingegangen, warum das Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmalschutzgebietes „Ornamental Farm Basedow“ führt. Diese Argumente sollen an dieser Stelle nicht noch einmal dargelegt werden; die Stellungnahme vom 30.04.2021 behält ihre Gültigkeit.

Anders als es in der Abwägung dargestellt wird, stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 22.04.2021 nicht fest, dass mit der geplanten Bebauung eine vorhandene Siedlungslücke genutzt werden soll. **Hier geht es eben gerade nicht um die Schließung einer Siedlungslücke!**

Die Gemeinde begründet die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes damit, dass Wohnraumbedarf gedeckt werden solle. Ein Argument, wie sich unschwer auch an der BUND-Stellungnahme zum ersten Entwurf des B-Planes erkennen lässt, keines ist. Der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Basedow lässt sich decken, ohne dass damit das Denkmalschutzgebiet in erheblicher

Die Stellungnahme mit Abwägung ist als Anlage beigefügt.

Stellungnahme Nr. 5 Bund für Umwelt und Naturschutz M-V e.V.	Abwägung
<p>Weise beeinträchtigt werden muss. Zur Verfügung stehen hier Flächen, die gemäß bestehender Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zum baulichen Innenbereich gehören und ebenso Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Gemeinde, Planer und Genehmigungsbehörden sind in der Pflicht, das Denkmal für die Allgemeinheit zu erhalten und nicht privaten Bauinteressen auf Kosten der Allgemeinheit Geltung zu verschaffen.</p> <p>Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (LAKD), unzweifelhaft ein kompetenter Kenner der Basedower Kostbarkeit, traut sich „immerhin“, das Vorhaben „sehr kritisch“ zu sehen. Aus Sicht des Denkmalschutzgebietes und der Allgemeinheit leider deutlich zu wenig, denn klar ist: In Anbetracht des vergangenen und des voraussichtlich zukünftigen Umganges mit dem Denkmalschutzgebiet reicht es bei Weitem nicht, das Vorhaben so zu gestalten, das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude möglichst wenig zu stören.</p> <p>Das LAKD hat an anderen Stellen in der Vergangenheit als einsamer Rufer in der Wüste deutlich gemacht, dass der Verzicht auf eine weitere Bebauung von Freiflächen in der Ortslage Basedow das einzige Mittel ist, das Denkmal nicht weiter zu zerstören. Bei diesem Vorhaben fehlt leider der Mumm, dieses - für die weitere Entwicklung Basedows so unwichtige - Vorhaben, ein reines Gefälligkeitsprojekt für einen begüterten Grundstückseigentümer, mit einem strikten NEIN zu verhindern.</p> <p>Das LAKD legt in seiner Stellungnahme vom 07.05.2021 fest, dass die Oberkante First des denkmalgeschützten Leibjägerhauses vom geplanten Wohnhaus nicht überschritten werden darf. Dieser Forderung kommt der geänderte Entwurf des B-Planes nicht nach und sieht eine Überschreitung um einen Meter vor. Der geänderte Entwurf ist deshalb abzulehnen.</p> <p>Auch aus vielen weiteren Gründen, die der BUND bereits in seiner Stellungnahme zum ersten Entwurf des B-Planes formuliert hat, beispielsweise zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB bei diesem Verfahren, geht der BUND weiterhin davon aus, dass das Bauleitplanverfahren einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>i.A. Julia Burgmann</p>	

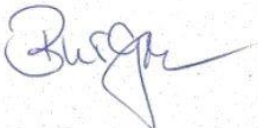
Anlage- Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<div style="text-align: center;">  </div> <p><u>BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin</u></p> <p>Amt Malchin am Kummerower See Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>per E-Mail: jennerjahn@malchin.de</p> <p><u>Ihr Zeichen:</u> 40 Je <u>Ihre Nachricht 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>Hier: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5 „Am Friedensplatz“ der Gemeinde Basedow Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf</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"> • 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. • Das Vorhaben sieht eine erhebliche Flächenversiegelung vor. Mit den Festsetzungen des B-Planes besteht auf dem rund 2.300 m² großen Grundstück die Möglichkeit einer Versiegelung von rund 680 m². 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. 	<p>Stellungnahme Nr. 20 BUND vom 06.05.2021</p> <p>Der ablehnenden Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zutreffende Hinweise sind bzw. werden berücksichtigt.</p> <p>Zu Punkt 1: 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>Zu Punkt 2: 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>

Anlage -Stellungnahme Nr. 20 BUND	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> <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> <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> <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> <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> <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> 	<p>Zu Punkt 3:</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>Zu Punkt 4: Der Hinweis wird beachtet. 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>Zu Punkt 5: 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>Zu Punkt 6: Eine Aufschüttung des Geländes ist nicht geplant. Dies wird auch im Durchführungsvertrag verankert.</p> <p>Zu Punkte 7 bis 12: Die Planung erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.</p>

Anlage -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"> 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. 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. 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. 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. Eine bauliche Nutzungserweiterung mit der Beseitigung von Park-, Garten-, Grabeland-, Acker-, Wiesen- und Weideflächen fördert die bereits stattfindende, schleichende 	<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>

Anlage -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"> 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. 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. 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. 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. 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 	<p>Zu Punkt 13: 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>Zu Punkt 14: 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>Zu Punkt 15: 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>Zu Punkt 16: 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>Zu Punkt 17: Da das Plangebiet im Außenbereich des Ortes liegt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.</p>

Anlage -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"> • 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. • Arndt und Mitscherlich (ARNDT, M. & 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 Umwidmungssperkklausel (§ 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. <p>Fazit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Vorhaben ist aus Naturschutzgründen, zum Schutz des bedeutsamen Landschaftsbildes und zum Schutz eines besonders wertvollen Ausschnitts der historischen Kulturlandschaft abzulehnen. • 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. • 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. 	<p>Zu Punkt 18: Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Zu Punkt 19: 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>

Anlage -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">• 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.• 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.• 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.• Ein Interesse der Allgemeinheit an diesem B-Plan ist nicht erkennbar, im Gegenteil. Er hat erhebliche negative Auswirkungen und ist deshalb abzulehnen. <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>	