

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2015/BAS/233
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 17.11.2015
		Verfasser: Herr Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Satzungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Basedow der Gemeinde Basedow		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	01.12.2015	Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) beschließt die Gemeindevertretung die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Basedow der Gemeinde Basedow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Basedow hat in ihrer Sitzung am 20.05.2014 den Beschluss zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Basedow gefasst und das Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat mit der Erarbeitung der Satzung beauftragt.

Der von der Gemeindevertretung Basedow in der Sitzung am 04.11.2014 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Basedow mit der dazugehörigen Begründung lag gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2014 bis zum 09.01.2015 im Amt für Bau und Liegenschaften der Stadt Malchin öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung informiert. Die Gemeinde Basedow hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit Beschluss vom 30.06.2015 abgewogen (s. Beschluss 2015/BAS/219). Das Ergebnis der Abwägung ist den betroffenen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt worden.

Durch die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die Gemeindevertretung Basedow hat am 30.06.2015 den Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefasst (2015/BAS/220). Der überarbeitete Satzungsentwurf lag dann vom 20.07.2015 bis zum 21.08.2015 im Amt für Bau und Liegenschaften der Stadt Malchin während der Dienststunden öffentlich aus.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (s. 2015/BAS/232). Das Ergebnis der Abwägung wird den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen und Bedenken erhoben haben, mitgeteilt.

Da keine Genehmigungspflicht für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht, tritt diese nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung trägt die Gemeinde Basedow. Sie sind im Haushaltsplan 2015 eingestellt.


Anlagen:


Planzeichnung (Teil A und B)

Begründung

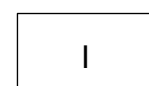
ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHEN

 Ergänzungsfläche (neu einbezogene Außenbereichsfläche) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

 Nummerierung der Ergänzungsflächen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I = ein Vollgeschoss, II = zwei Vollgesch.)

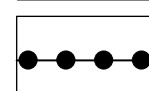
Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baulinie

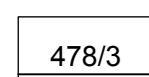
 Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit der baulichen Anlagen)


NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE


 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer


 Flurgrenze


 Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt

 Umgrenzung FFH-Gebiet DE2341-302 "Malchiner See und Umgebung"

 Weißstorch-Horststandort als Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE2242-401 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"

 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet L 64b "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Altkrs. Demmin"

 Wasserschutzgebiet MV_WSG_2342_01 "Basedow", Trinkwasserschutzzonen I, II bzw. III, Radius um den Brunnen: Schutzzone I: 10 m, II: 50 m, III: 300 m

 Trinkwassergewinnungsanlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die Errichtung baulicher Anlagen in den Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 (nur Flurstücke 117/2 und 117/3) und 7 ist nur zur Wiederherstellung historischer Strukturen zulässig. Einzelheiten zur Art und zum Maß der Bebauung sind einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Die Errichtung baulicher Anlagen in den Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 (nur Flurstücke 117/2 und 117/3) und 7 ist nur zur Wiederherstellung historischer Strukturen zulässig. Einzelheiten zur Art und zum Maß der Bebauung sind einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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

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

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

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

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

2.5 Als Ersatzbäume sind Obstbäume als Hochstamm mit der Qualität Stammumfang 10 bis 12 cm anzupflanzen.

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

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

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

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

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

- am betreffenden Gebäude beim Vorhandensein von Fledermaus-Sommerquartieren: Oktober bis März

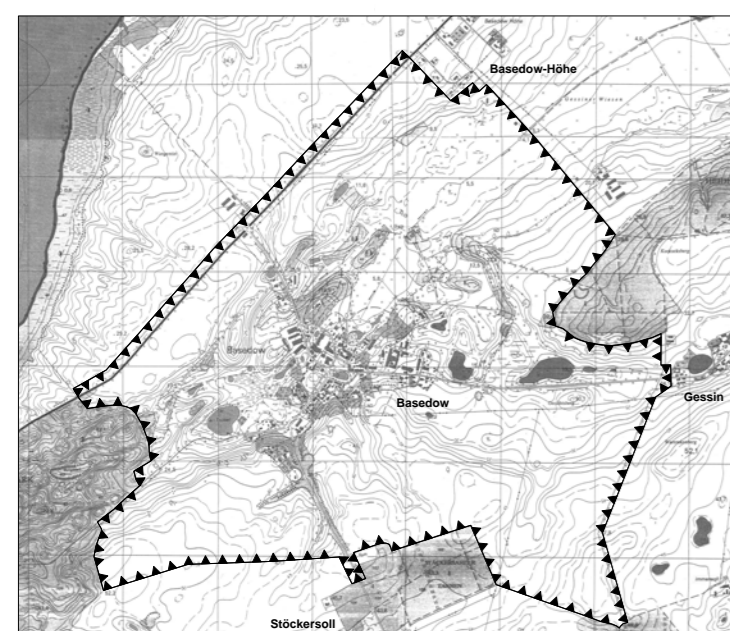
- am betreffenden Gebäude beim Vorhandensein von Fledermaus-Winterquartieren: April bis September

- beim Vorhandensein von Vogelbrutplätzen in Gehölzen, die gerodet werden sollen oder an denen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden sollen: Oktober bis März

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

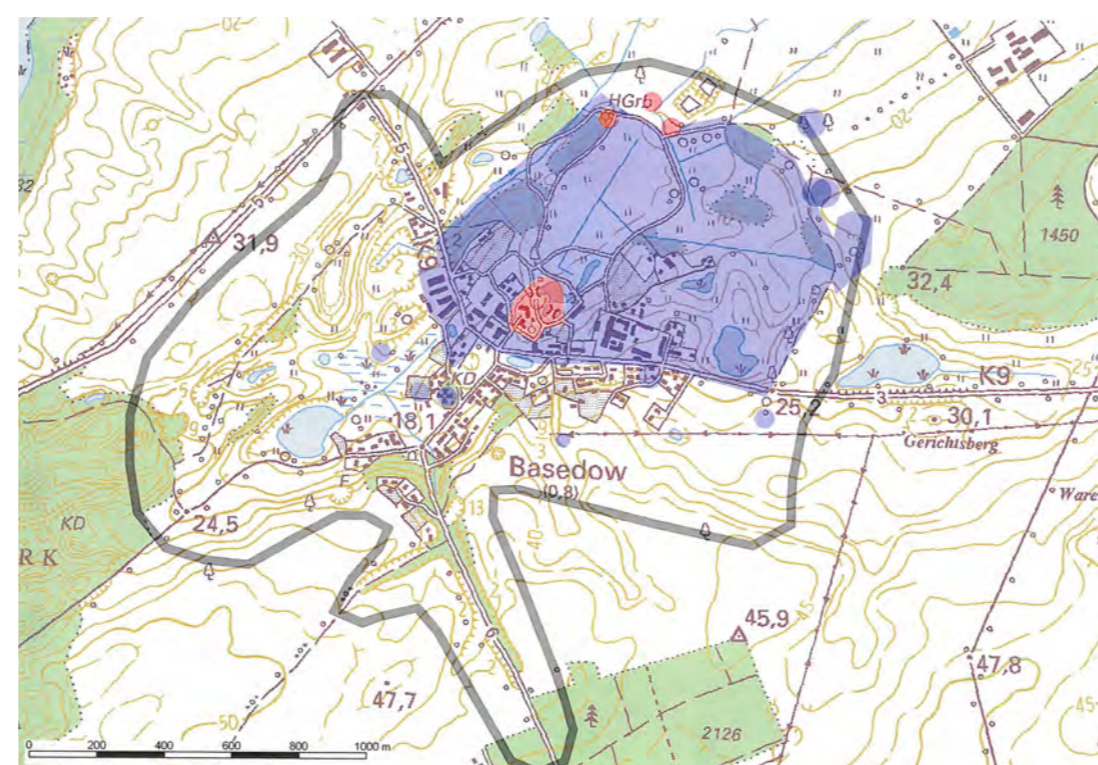
Hinweise, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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



Denkmalschutzgebiet "Ornamental Farm Basedow"

Bodendenkmale in der Ortslage Basedow:



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

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

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

Kampfmittel

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

Basedow, den (Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung Basedow hat am 04.11.2014 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Basedow, den (Bürgermeister)

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

- montags von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr,
- dienstags von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr,
- mittwochs von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr,.,
- donnerstags von 08.00 bis 11.30 und 13.30 bis 15.30 Uhr,
- freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr.

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

Basedow, den (Bürgermeister)

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

Basedow, den (Bürgermeister)

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

Basedow, den (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung Basedow hat am den geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung mit der Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Basedow, den (Bürgermeister)

7. Die Bürgerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist durch erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung und der Begründung vom bis zum während folgender Zeiten im Amt Malchin am Kummerower See durchgeführt worden:

- montags von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr,
- dienstags von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr,
- mittwochs von 08.00 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr,.,
- donnerstags von 08.00 bis 11.30 und 13.30 bis 15.30 Uhr,
- freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr.

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

Basedow, den (Bürgermeister)

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

Basedow, den (Bürgermeister)

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

Basedow, den (Bürgermeister)

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

Basedow, den (Bürgermeister)

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

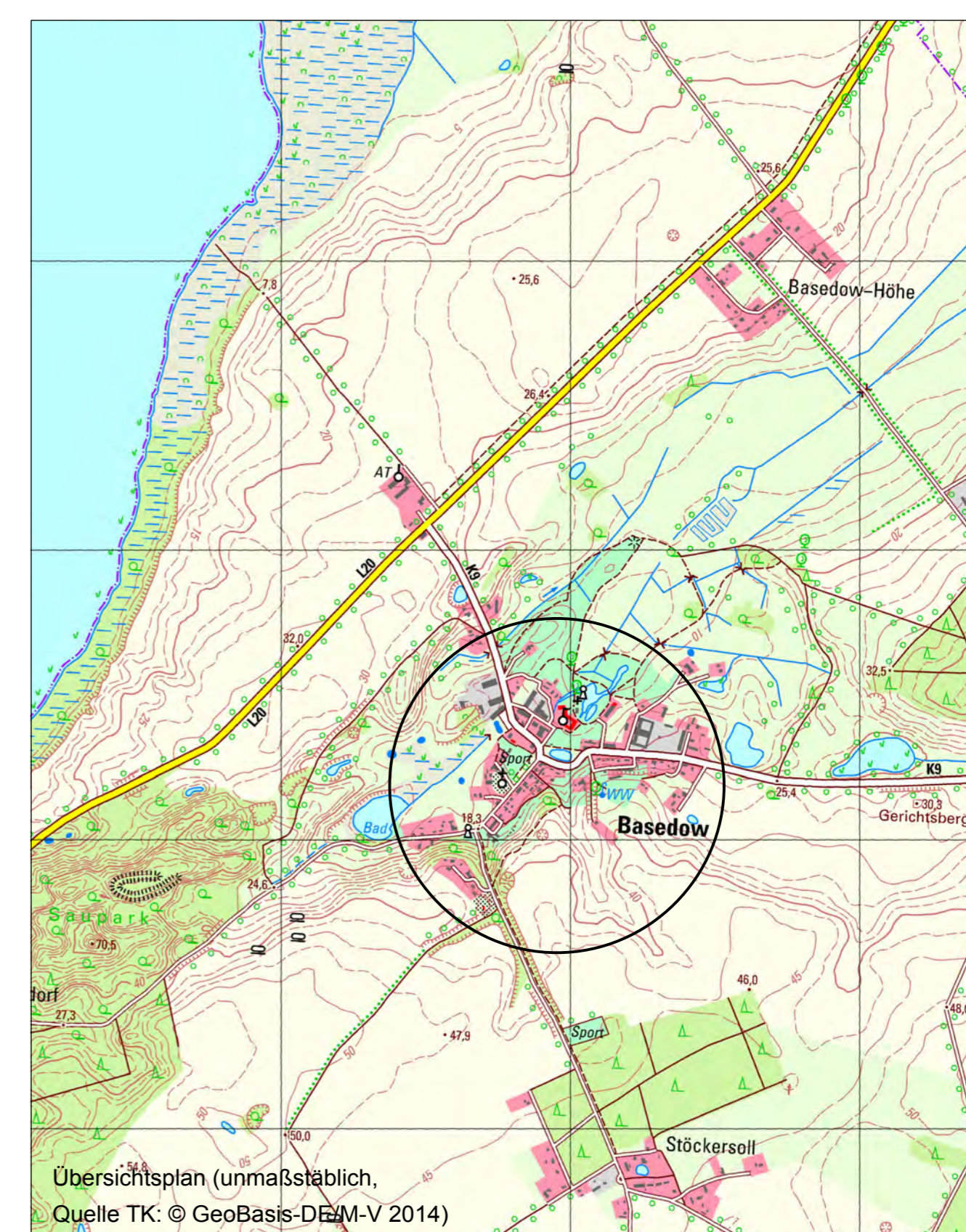
Neubrandenburg, den (LK Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- u. Vermessungsamt)

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

Basedow, den (Bürgermeister)

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

Basedow, den (Bürgermeister)



Übersichtsplan (unmaßstäblich, Quelle TK: © GeoBasis-DEM-V 2014)

GEMEINDE BASEDOW

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS- SATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL BASEDOW

SATZUNGSEXEMPLAR

Plan-Nr.: 30164/001

20.11.2015

M. 1:1.1000

Gez.: CS/ TS

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

G:\Projekte\Bau\Bauplanung\Innenbereichsatzungen\Basedow\Pläne\2015_11_20_Klarstellungs- und Ergänzungsatzung - Satzung.vwx: 001 Satzung

Gemeinde Basedow



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow

Begründung zur Satzung

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat

Landschaftsarchitekt Prof. Dipl.-Ing./ BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 039957/ 251-25

info@la-pulkenat.de

Bearbeitung: Tammo Strobl

Stand: 20.11.2015

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes, Plangrundlage	5
1.4	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	6
1.5	Flächennutzungsplan	7
1.6	Landschaftsplan.....	7
1.7	Erhaltungssatzung.....	7
1.8	Gestaltungssatzung.....	8
2	ORTSSTRUKTUR UND SPEZIFISCHE BEDINGUNGEN FÜR DIE ERGÄNZUNGSSATZUNG	8
3	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHEN	9
4	FESTSETZUNGEN	12
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Baulinien und Baugrenzen.....	13
4.3	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen	13
5	SCHUTZGEBIETE UND –OBJEKTE, VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN ERGÄNZUNGSFLÄCHEN	14
5.1	Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht, Verträglichkeits- prüfung für Natura 2000-Gebiete	14
5.2	Baudenkmale, Bodendenkmale	16
5.2.1	Baudenkmale	16
5.2.2	Bodendenkmale	17
5.3	Wasserschutzgebiete	19
6	HINWEISE.....	19
6.1	Ver- und Entsorgung	19
6.2	Denkmalschutz.....	21
6.3	Grünordnung/ Ökologie.....	22
6.4	Kampfmittelfunde.....	22
6.5	Bodenschutz.....	22
6.6	Gewässerschutz, Schutz des Grund- und Trinkwassers	23
6.7	Schutz von Grenzmarken	23
6.8	Straßenverkehr	23
7	LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ.....	24

7.1	Eingriffsregelung	24
7.1.1	Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	24
7.1.2	Verbleibende Beeinträchtigungen	24
7.1.3	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen ..	25
7.1.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	29
7.1.5	Bilanzierung	31
7.2	Artenschutz	32

Anlagen

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

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Veranlassung und Planziel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Verfahren

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Vorgaben zum Artenschutz zu berücksichtigen. Um letztgenannte Anforderung zu erfüllen wurde für den Plangeltungsbereich ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt. Der AFB wurde als Anlage der Begründung beigefügt. Die wichtigen Ergebnisse des AFB wurden als textliche Festsetzungen in die Satzung übernommen. Auch die Begründung zur Satzung enthält die wichtigen Ergebnisse des AFB (vgl. 7.2 „Artenschutz“).

Eine Genehmigung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich.

Im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurden als Reaktion auf die im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen u. a. Änderungen an der Abgrenzung der Klarstellungs- und der Ergänzungsflächen vorgenommen. So wurde z. B. der südliche Teil der Schlossstraße (östliche Seite) mit den beiden mehrgeschossigen Wohngebäuden aus der dortigen Ergänzungsfläche Nr. 4 ausgeklammert.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes, Plangrundlage

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

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

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

Ergänzungsflächen:

Teilfläche	Flur	Flurstücke	ungef. Größe in m ²
1	1	18/1, 18/2	5.004
2	1	19/3, 20/1 tlw., 20/3, 21/1 tlw., 22 tlw.	5.399
3	1	116/2 tlw., 117/1 tlw., 117/2, 117/3, 119/2 tlw., 120 tlw.	5.159
4	1	90/4 – 90/7, 90/8 tlw., 96/3 tlw., 97/1, 97/2 tlw., 98/1 tlw. - 98/3 tlw., 99/1 tlw., 99/2	3.896
5	1	66/3 tlw., 66/4 tlw., 67 tlw.	2.437
6	1	45/2 tlw.	7.159
	5	107/5, 107/7 tlw., 107/8 tlw., 107/9 tlw., 108/5, 108/6, 108/9, 108/10 tlw. - 108/12 tlw., 109/4 tlw., 109/7, 115/45 tlw.	
7	1	106/10, 108/5	2.426
gesamt			31.480

Tab. 1: Zum Plangeltungsbereich gehörende Flurstücke innerhalb der Ergänzungsflächen

Außerhalb der Ergänzungsflächen gehören folgende Flurstücke zum Plangeltungsbereich:

Flur1

1/1, 1/3, 1/4, 2/1, 2/4, 2/5., 2/6, 3/1 tlw., 4/1, 4/2, 5/1 tlw., 5/2 tlw., 6/1 tlw., 16/3, 16/9 tlw., 18/1, 18/2, 20/1 tlw., 21/1 tlw., 22 tlw., 23 – 25, 28 – 32, 33/7 tlw., 33/8, 33/9 tlw., 35/2 tlw., 35/3, 35/4 tlw., 36/2, 36/11 tlw., 39/2, 39/3, 39/4 tlw., 43 tlw., 44/1 tlw., 45/2 tlw., 51/5 tlw., 51/6, 51/7, 51/9, 52/5 - 52/9, 53/2, 53/3, 53/5, 54/1 - 54/3, 56/3 - 56/6, 59/1 tlw., 60/2 - 60/10, 62/3, 62/4, 62/6 - 62/9, 63/1 tlw. - 63/3 tlw., 66/2 tlw., 66/3 tlw., 68/1 tlw., 70/1, 70/2, 70/4 tlw., 71/1, 71/3, 72/1 - 72/3, 72/5, 72/7, 74/1, 74/4 - 74/7, 75, 76, 77/1, 78, 79 tlw., 89/1 tlw., 90/1, 90/2 tlw., 90/3 tlw., 90/8 tlw., 91/1, 91/2, 92/2, 92/3 tlw., 93, 94, 95/1 - 95/3, 96/2, 96/3 tlw., 96/4, 97/2 tlw., 97/3, 98/1 tlw. - 98/3 tlw., 99/1 tlw., 99/3 tlw., 100/1, 100/2 tlw., 100/3, 101/1 tlw., 106/3, 106/5 - 106/8, 108/4, 108/6, 109/2, 109/3, 109/4 tlw., 110/1, 110/2, 115/17 tlw., 115/26 - 115/33, 115/39, 115/42, 115/45 tlw., 116/1 tlw., 116/2 tlw., 116/3, 116/4 tlw., 116/5, 117/1 tlw., 117/2 tlw., 117/3, 118, 119/2 tlw., 123/1, 123/2 tlw., 124, 125/1 tlw., 128/1, 128/2 tlw., 129/1 tlw., 130/4 tlw., 130/7 tlw., 130/8 tlw., 131/11 tlw., 132/4, 134/5, 134/6 tlw., 134/7 tlw., 135/2, 135/5 tlw., 135/8 tlw., 135/10 tlw., 137 tlw., 255 tlw.

Flur 5

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

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rund 15,8659 ha. Davon nehmen die Ergänzungsflächen rund 3,148 ha ein.

Die Planzeichnung basiert auf digitalen Daten aus dem amtlichen Liegenschaftskataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 27.02.2014.

1.4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

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

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

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

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

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

- Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.
- In den Gemeinden, die nicht Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind (*Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat: somit auch in Basedow*) ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Z)
- Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll sich in den Gemeinden, die nicht Zentrale Orte sind (*Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat: somit auch in Basedow*) am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren.
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauten Ortslagen zu erfolgen. (Z)
- Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen.
- Die Guts- und Parkanlagen als bedeutende kulturhistorische Siedlungs- und Landschaftselemente sollen durch differenzierte Nutzungen erhalten und aufgewertet werden.

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

1.5 Flächennutzungsplan

Der 2009 in Kraft getretene Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Basedow weist die für die Wohnbebauung genutzten Flächen entlang der Straße „Randowberg“, „Am Dröbel“ und „Kirchsteig“ als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Auch die Ergänzungsfläche Nr. 6 der Ergänzungssatzung und das Gästehaus der Agrar GmbH & Co. KG westlich der Wargentiner Straße sind im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Flächen für den klarstellenden Bereich und Ergänzungsflächen der Ergänzungssatzung bedürfen keiner Bauflächendarstellung im FNP.

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

1.6 Landschaftsplan

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

1.7 Erhaltungssatzung

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

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

1.8 Gestaltungssatzung

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

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

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

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

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

2 Ortsstruktur und spezifische Bedingungen für die Ergänzungssatzung

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

Im Zuge der kompletten Neugestaltung des Gutsdorfes durch Stüler und Lenné wurden der Gutshof und bis auf drei Gebäude alle Wohnhäuser abgerissen, das Schloss umgebaut, ein Marstall, Stallungen und Wirtschaftsgebäude sowie zahlreiche Wohnhäuser neu errichtet. Die gesamte Dorfanlage wurde bis ins kleinste Detail von Lenné in die Landschaft hineinkomponiert. In besonderem Maße wurde hier die Idee einer „Ornamented Farm“ verwirklicht, einer Sonderform des englischen Landschaftsgartens, bei der versucht wird, das Schöne mit dem Nützlichen zu verbinden., d. h. Landschaftsverschönerung mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung in Einklang zu bringen. Zu den in damaliger Zeit angelegten und noch erhalten gebliebenen Gebäuden gehören u. a. der Marstall, die Meierei (Schweizerhäuschen), der Stutenstall, das Randowsche Haus (Oberförsterei) mit Nebengebäude, das „Haus des Sekretari-

us“ (Rentamt), das Landhaus „Roter Strumpf“, das Jockeyhaus, das Altersheim, die Schule, zahlreiche Wohnhäuser am Schäferteich, am Mühlteich sowie in der Schlosstraße, das Wildmeistergehöft, das Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, die Brauerei, der Stallkomplex westlich des Schlosses, der sogenannte Hundezwinger, der Schafstall, weitere Wirtschaftsgebäude und Ställe, das Gärtnerhaus und die Stellmacherei/ Werkstatt. Einige weitere Gebäude aus dieser Zeit sind inzwischen verschwunden.

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

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

3 Städtebauliche Begründung für die Ergänzungsflächen

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

Nr. 1 (5.004 m²)

Diese Ergänzungsfläche befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage Basedow östlich der Wargentiner Straße und ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Das nördliche der beiden Gebäude (Flurstück 18/2) ist an den nördlich angrenzenden Fahrweg angebunden. Ursprünglich war auf dieser Ergänzungsfläche eine große, zum Gutshof zugehörige Stallanlage vorhanden. Da die östlich, westlich und südlich unmittelbar angrenzende Bebauung nur aus aktuell genutzten bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden besteht, kann diese Fläche gegenwärtig nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Innenbereichsqualität eingestuft werden. Diese Situation ändert sich gegenwärtig, da der östlich angrenzende ehemalige Stallkomplex zu einem Hotel umgebaut werden soll. Diese Umnutzung steht unmittelbar bevor. Durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes. Bisher ragt diese Fläche keilförmig in den bebauten Bereich hinein. Eine bauliche Entwicklung auf dieser Ergänzungsfläche soll nur der Wiederherstellung historischer Strukturen dienen. Zu diesem Zweck enthält die Planzeichnung entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Nr. 2 (5.399 m²)

Die Ergänzungsfläche Nr. 2 liegt wenige Meter östlich der Ergänzungsfläche Nr. 1. Ursprünglich waren hier zwei kleinere Gebäude und ein großes Stallgebäude vorhanden, die im Nutzungszusammenhang mit dem Gutshof standen. Bis vor einigen Jahren war diese Fläche mit einem Garagengebäude bebaut. Nach der zwischenzeitlichen Anlage und Nutzung als Reitplatz wurden hier kürzlich zwei Tennisplätze für das geplante Hotel errichtet. Erschlossen ist diese Fläche über den Brauereiweg. Die beiden östlich benachbarten Grundstücke sind mit denkmalgeschützten Wohngebäuden bebaut. Es handelt sich hier um Gebäude der ehemaligen Brauerei. Die Ergänzungsfläche Nr. 2 befindet sich somit zwischen bebauten Grundstücken, die Wohnzwecken dienen. Auch hier kann flächenmäßig von einer Abrundung des Ortsrandes gesprochen werden.

Nr. 3 (5.159 m²)

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

Nr. 4 (3.896 m²)

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

die Ergänzungsfläche Nr. 4 eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Siedlungszusammenhangs.

Nr. 5 (2.437 m²)

Diese Ergänzungsfläche schließt sich südlich an eine kleine Innenbereichsfläche an, die sich zwischen zwei größeren Innenbereichsflächen an der Gessiner Straße befindet. In der kleinen Innenbereichsfläche (Flurstücke 66/2 tlw. und 66/3 tlw.) liegen das denkmalgeschützte Wohngebäude „Haus des Sekretarius“ von 1840 (ehemaliges Rentamt) und ein weiteres Wohngebäude, das als Baulichkeit ebenfalls aus der Zeit der Anlage des geschmückten Landgutes stammt. Die Ergänzungsfläche wird gegenwärtig gärtnerisch genutzt, weist mehrere Nebengebäude auf und wird verkehrlich durch einen aus nördlicher Richtung von der Gessiner Straße kommenden Weg erschlossen (Flurstücke 65/6 und 65/7). Dies ist auch bei den bestehenden Wohngebäuden der Fall. Außerdem ist das Grundstück über einen bestehenden öffentlichen Weg in westliche Richtung an die Schlossstraße angebunden (Flurstücke 69 und 80). Dieser Weg dient auch der verkehrlichen Erschließung eines rückwärtigen Gebäudes der Schlossstraße. Bedingt durch die Topographie und den vorhandenen Baumbestand ist die Ergänzungsfläche von der Schlossstraße und der Gessiner Straße aus nicht einsehbar.

Nr. 6 (7.159 m²)

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

Mit einer Bebauung in der Ergänzungsfläche Nr. 6 würde in Basedow eine östliche Raumkante ausgebildet, die bisher nur ansatzweise vorhanden ist.

Nr. 7 (2.426 m²)

Diese Ergänzungsfläche rundet einen bebauten Bereich ab, der sich am südwestlichen Rand der Ortslage Basedow befindet. Vorhanden sind in diesem Bereich das denkmalgeschützte Randowsche Haus (ehemalige Oberförsterei) von 1839 und vier Einfamilienhäuser (eins davon aus DDR-Zeit, drei nach 1990 errichtet). Über eine Asphaltstraße sind diese Grundstücke an die Straße „Randowberg“ angebunden. Die Ergänzungsfläche betrifft eine Fläche, die im Zuge der Errichtung des Randowschen Hauses mit einem Nebengebäude bebaut wurde. Dieses Gebäude war bis ca. 1937 vorhanden. Die Ergänzungsfläche wird gegenwärtig als Rasen- und Gartenfläche genutzt und ist mit einigen Nebengebäuden bebaut. Eine bauliche Entwicklung soll hier nur zur Wiederherstellung der historischen Struktur stattfinden. Zu diesem Zweck enthält die Planzeichnung eine Baugrenze, die die Grundfläche des ehemaligen Nebengebäudes des Randowschen Hauses umgrenzt, und textliche Festsetzungen.

Die Gemeinde Basedow hat sich bei der Erstellung der Ergänzungssatzung vom Grad der baulichen Vorbelastung und der Sicht- bzw. Erlebbarkheit der jeweiligen Ergänzungsfläche leiten lassen. Im Gliederungspunkt 5.2.1 „Baudenkmale“ werden Gründe genannt, warum die Gemeinde Basedow eine Vereinbarkeit der Ergänzungsflächen mit dem Denkmalschutzgebiet und den Einzeldenkmalen für gegeben hält.

In den Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 (Westteil) und 7 sind bauliche Entwicklungen in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden nur zur Wiederherstellung historischer Baustrukturen möglich. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den Grundrissen historischer Gebäude, die im Plan „Parklandschaft Basedow – Übersicht historischer Bauten“ (Stand: 03.03.2009, LA-Büro Stefan Pulkenat) verzeichnet wurden.

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

4 Festsetzungen

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Ergänzungsflächen Nr. 1, Nr. 2 westlicher Teil und Nr. 3 – Nr. 7 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Im östlichen Teil der Ergänzungsfläche Nr. 2 weist ein Teil des denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäudes zwei Geschosse auf. Die absolute Höhe der Gebäude in denjenigen Ergänzungsflächen, in denen bauliche Entwicklungen nur zur Wiederherstellung der historischen Struktur dienen, richtet sich nach dem jeweils ehemaligen historischen Gebäude.

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

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

Gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 09.01.2015 und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom

22.01.2015 enthält die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die textlichen Festsetzungen, dass die Errichtung baulicher Anlagen in den Ergänzungsflächen Nr. 1, 2, 3 (nur Flurstücke 117/2 und 117/3) und 7 nur zur Wiederherstellung historischer Strukturen zulässig ist und dass Einzelheiten zur Art und zum Maß der Bebauung einvernehmlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

4.2 Baulinien und Baugrenzen

In den Ergänzungsflächen Nr. 1 – 3 und Nr. 7 werden Baugrenzen festgesetzt. Das jeweilige geplante Gebäude muss innerhalb der Baugrenze liegen. Es kann, muss aber nicht exakt an der Baugrenze errichtet werden.

Für die Ergänzungsflächen Nr. 1 – 3 und Nr. 7 soll so sichergestellt werden, dass sich bauliche Entwicklungen nur auf der Grundfläche der historischen Bebauung vollziehen. Für die Ergänzungsfläche Nr. 3 gilt dies nur für die nördliche Teilfläche. Im westlichen Teil dieser Ergänzungsfläche wurde eine zweite Fläche mit einer Baugrenze umgrenzt. In dieser Teilfläche war historisch keine Bebauung vorhanden.

Die Baugrenze in dem Teil der Ergänzungsfläche Nr. 3, der sich westlich des Kirchsteigs befindet (Flurstück 120) bildet ein Rechteck, dessen östliche langen Seite annähernd parallel zur Grundstücksgrenze in einem Abstand von rund 4,5 m verläuft. Die Länge des Rechtecks entspricht dem denkmalgeschützten ehemaligen Gärtnergebäude (heute Wohnhaus) auf der anderen Seite des Kirchsteigs. Innerhalb dieser Baugrenze muss das Bauvorhaben realisiert werden.

In der Ergänzungsfläche Nr. 4 wurde parallel zur Grenze des benachbarten Wegeflurstücks eine Baulinie festgesetzt. Die betreffende Außenwand eines geplanten Gebäudes muss exakt an dieser Baulinie liegen.

Mit der Baulinie in der Ergänzungsfläche Nr. 4 soll analog zu der Gebäudeflucht der historischen Bebauung an der Schloßstraße, die auf den Landschaftsarchitekten Lenné bzw. den Architekten Stüler zurückgeht, eine an einer durchgehenden Linie angeordnete Bebauung und somit ein möglichst harmonischer Ortsrand erreicht werden. Dies ist von Bedeutung, da sich von dem von Lenné angelegten Fußweg, der oberhalb etwa parallel zur Bebauung an der Schloßstraße außerhalb der Ergänzungsfläche verläuft, wichtige Ausblicke auf die Ortslage Basedow ergeben.

4.3 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsmindernde Maßnahmen

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

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

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

5 Schutzgebiete und –objekte, Verträglichkeit mit den Ergänzungsflächen

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

Schutzgebiete und –objekte im Plangeltungsbereich:

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

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

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

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

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

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

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

Für das FFH-Gebiet ergeben sich durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der an die Ortslage Basedow angren-

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

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgebiete und –objekte in der Umgebung:

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

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

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

5.2 Baudenkmale, Bodendenkmale

5.2.1 Baudenkmale

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

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

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

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

Die Gemeinde Basedow hält bauliche Entwicklungen, die nicht der Wiederherstellung historischer Gebäude entsprechen, in den Ergänzungsflächen Nr. 3, 4, 5 und 6 aus folgenden Gründen für mit dem Denkmalschutz vereinbar:

Ergänzungsfläche Nr. 3:

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

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

- Vorschädigung durch Sportlerheim (Kirchsteig 10)

Ergänzungsfläche Nr. 4:

- vereinbar mit dem Denkmalschutz, wenn bei einem konkreten Bauvorhaben die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Basedow eingehalten werden und einvernehmliche Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden und dem Bauamt des Landkreises zu Art und Maß der Bebauung erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass sich ein neues Gebäude in die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude, die vorhandenen Sichtachsen usw. einfügt
- Vorschädigung durch EFH aus DDR-Zeit (Schlossstraße 33) und mehrgeschossige Wohngebäude (Schlossstraße 45-51)

Ergänzungsfläche Nr. 5:

- vereinbar mit dem Denkmalschutz, wenn bei einem konkreten Bauvorhaben die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Basedow eingehalten werden und einvernehmliche Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden und dem Bauamt des Landkreises zu Art und Maß der Bebauung erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass sich ein neues Gebäude in die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude, die vorhandenen Sichtachsen usw. einfügt
- Standort nicht sichtbar von öffentlichen Straßen
- Fläche durch angrenzende Gehölzbestände sehr gut eingegrünt

Ergänzungsfläche Nr. 6:

- vereinbar mit dem Denkmalschutz, wenn bei einem konkreten Bauvorhaben die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Basedow eingehalten werden
- Vorschädigung durch drei EFH aus den 1990er Jahren (südlicher Teilbereich) und Überformung durch zwei zweigeschossige Mehrfamiliengebäude aus DDR-Zeit (stehen unter Denkmalschutz, nordwestlich benachbart)
- gute Möglichkeit der Eingrünung

Über die vorgenannten Gebäude hinaus sind in den Ergänzungsflächen zahlreiche weitere bauliche Anlagen vorhanden (z. B. Garagen und Gartenhäuser). Bei den Ergänzungsflächen Nr. 3 – 6 handelt es sich nicht um exponierte Flächen, die noch keine Vorbelastungen aufweisen. Da es sich um ein sehr großflächiges Einzeldenkmal handelt, das bereits seit mehr als 150 Jahren baulichen Veränderungen unterworfen ist, erscheint die geplante, behutsame bauliche Verdichtung tolerabel.

5.2.2 Bodendenkmale

In der Ortslage Basedow befinden sich nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 09.01.2015 rund ein Dutzend Bodendenkmale. Während die Mehrzahl der Bodendenkmale eine geringe Flächenausdehnung hat, ist der Landschaftspark Basedow in ei-

ner Größe von ca. 71 ha großflächig als Bodendenkmal ausgewiesen. In der folgenden Abbildung sind die Bodendenkmale dargestellt (rote und blaue Flächen).

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

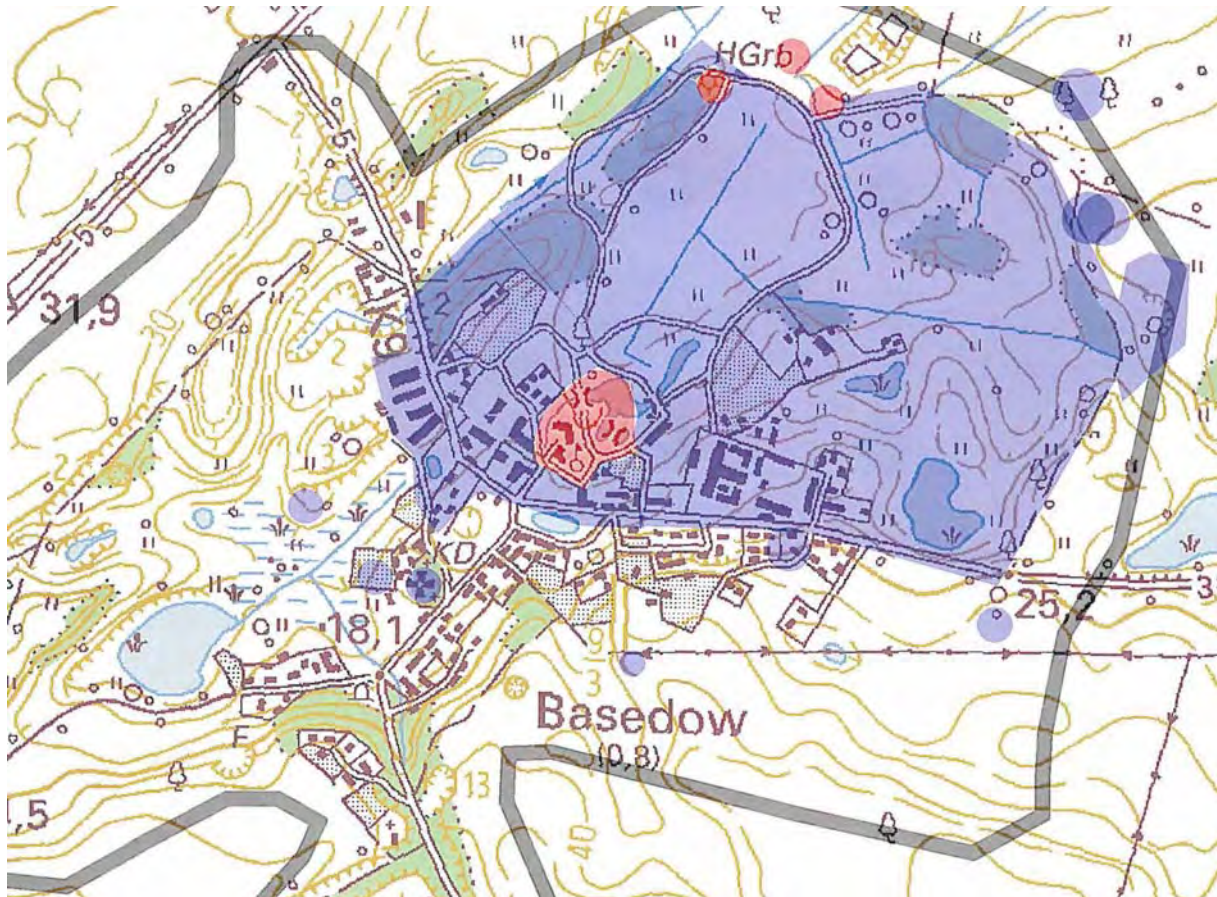


Abb. 1: Bodendenkmale in der Ortslage Basedow (Quelle: LKD M-V 2015)

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

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

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

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

5.3 Wasserschutzgebiete

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

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

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

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

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

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

6 Hinweise

6.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

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

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

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

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

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

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

Ergänzungsfläche Nr. 1:

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

Ergänzungsfläche Nr. 2:

Auf den Tennisplätzen fällt kein Schmutzwasser an, das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück. Für die Bewässerung soll Trinkwasser genutzt werden. Der vorhandene Wasseranschluss für die geplante Hotelanlage kann dafür genutzt werden.

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

Ergänzungsfläche Nr. 3:

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

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

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

Ergänzungsfläche Nr. 4:

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

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

Ergänzungsfläche Nr. 5:

Die Ergänzungsfläche Nr. 5 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II. Langfristig hat der WZV die Ablösung des Wasserwerkes Basedow geplant. Der genaue Zeitraum für den Anschluss an das Wasserwerk in Gielow kann gegenwärtig noch nicht benannt werden. Dementsprechend ist eine Bebauung nicht bzw. nur mit Auflagen zum Schutz des Grundwassers zulässig. Die Wasserbehörde des Landkreises muss dieser Ergänzungsfläche zunächst zustimmen.

Für die Erschließung des Standortes muss die Neuverlegung einer Wasserleitung und eines Schmutzwasserkanals in den öffentlichen Bauraum erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist zu prüfen.

Ergänzungsfläche Nr. 6:

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

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

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

Ergänzungsfläche Nr. 7:

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

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

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

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die externe Ausgleichsfläche (Obstwiese im Landschaftspark, Flurstücke 206/1 und 208) ist belastet mit Schmutzwasseranlagen des WZV (2 Kleinkläranlagen, die der Vorklärung dienen, Schächte und Kanäle, siehe Anlage 5). Diese öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung sind frei und zugänglich zu halten. Anpflanzungen der Ersatzbäume sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und Außenwandung der öffentlichen Einrichtung zu planen.

6.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

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

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

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

Nebenbestimmungen:

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

1. Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 7 (4) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG M-V] grundsätzlich nicht verändert werden.
2. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für

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

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

Baudenkmale

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

6.3 Grünordnung/ Ökologie

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

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

6.4 Kampfmittelfunde

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

6.5 Bodenschutz

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

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

6.6 Gewässerschutz, Schutz des Grund- und Trinkwassers

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

Zum Schutz des Trinkwassers sind bei den in den Trinkwasserschutz zonen II (Ergänzungsfläche Nr. 5, teilweise) und III (Ergänzungsflächen Nr. 4, 5 und 6, jeweils teilweise) der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage Basedow liegenden Ergänzungsflächen die Nutzungsbeschränkungen der W 101-Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser zu beachten.

6.7 Schutz von Grenzmarken

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

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

Zuwiderhandlungen und die Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden können.

6.8 Straßenverkehr

Vorhandene Zufahrten an der Kreisstraße DM 9 sind zu nutzen.

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

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

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

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

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

7 Landschaftspflege und Naturschutz

7.1 Eingriffsregelung

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

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

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

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

7.1.1 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

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

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

7.1.2 Verbleibende Beeinträchtigungen

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen den Verlust der Biotoptypen „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“, „artenarmer Zierrasen“ und „Beet/ Rabatte“ (Biotoptypen M-V 9.3.2, 13.3.2 und 13.3.3 gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung – LUNG 1999) durch Vollversiegelung im Bereich baulicher Anlagen. Nutzungsänderungen zum Nachteil von Natur und Landschaft auf den Flächen, die nicht überbaut werden, sind nicht zu befürchten, da die nicht bebauten Teile der Ergänzungsflächen überwiegend bereits intensiv gärtnerisch genutzt werden und mit dieser Nutzung auch weiterhin zu rechnen ist.

7.1.3 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

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

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

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

Nr. 1 (5.004 m²)

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

Nr. 2 (5.399 m²)

Auf dieser Ergänzungsfläche sind zwei Tennisplätze und die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Brauerei vorhanden. Die Tennisplätze werden Bestandteil der Sport- und Wellness-Einrichtungen des Wellness-Hotels Basedow sein, das derzeit im Entstehen ist. Mit der Errichtung anderer baulicher Anlagen, die zu einer stärkeren Versiegelung führen, ist mittelfristig nicht zu rechnen.

Nr. 3 (5.159 m²)

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

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

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

Nr. 4 (3.896 m²)

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

Nr. 5 (2.437 m²)

In dieser Ergänzungsfläche sind bislang rund 164 m² vollversiegelt. In der Plangrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters, die der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zugrunde liegt, sind nicht alle vorhandenen Nebengebäude dargestellt. Die nicht dargestellten Nebengebäude wurden, wie teilweise für andere Ergänzungsflächen auch, flächenmäßig mit Hilfe der Luftbilder des Kartenportals Umwelt M-V (Stand: 03.11.2014) ermittelt.

Bei Zugrundelegung von zwei Baugrundstücken für je ein Einfamilienhaus werden entsprechend der zuvor getroffenen Annahmen zusammen 400 m² vollversiegelt. Bei Abziehen der bereits vorhandenen Versiegelungsfläche verbleiben somit für die Anrechnung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 236 m².

Nr. 6 (7.159 m²)

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

Nr. 7 (ca. 2.426 m²)

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

**Zusammenstellung der möglichen Neuversiegelungen für die einzelnen
Ergänzungsflächen:**

Ergänzungsfläche 1:	---
Ergänzungsfläche 2:	---
Ergänzungsfläche 3:	147 m ²
Ergänzungsfläche 4:	329 m ²
Ergänzungsfläche 5:	236 m ²
Ergänzungsfläche 6:	319 m ²
<u>Ergänzungsfläche 7:</u>	<u>386 m²</u>
gesamt	1.417 m ²

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

Nr. (gem. LUNG 1999)	Bezeichnung Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Regenera- tionsfähigkeit	Rote Liste Biotop- typen BRD	Wertein- stufung	Kompen- sations- wertzahl
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	1.417	---	---	0	0,5
13.3.3	Beet/ Rabatte					

Tab. 2: Ermittlung der Kompensationswertzahl für die betroffenen Biotoptypen

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

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

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

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

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

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad		Flächenäquivalent für Kompensation
			1.Stufe ¹	2.Stufe ²	
Artenarmer Zierrasen bzw. Beet/ Rabatte	1.417	0	0,5 + 0,5	0,75	1.063
gesamt					1.063

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

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

² Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

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

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen

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

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

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

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

Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

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

Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes

Wert- und Funktionselement Boden

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

Wert- und Funktionselement Wasser

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

Wert- und Funktionselement Klima/ Luft

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

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung (mit Voll- oder Teilversiegelung) = Flächenäquivalent für die Kompensation aus Stufe 1 und 2	1.063
Biotopbeseitigung (ohne Versiegelung) = Flächenäquivalent für die Kompensation aus Stufe 1 und 2	---
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) = Flächenäquivalent für die Kompensation aus Stufe 3	---
Flächenäquivalent für den Kompensationsbedarf	1.063

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die betroffenen Biotoptypen

7.1.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

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

- Anpflanzung von 43 Ersatzbäumen (Obstbäumen) zur Ergänzung der vorhandenen Obstwiese im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 206/1, 207, 208).

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



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

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

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

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor ¹	Flächenäquivalent
Anpflanzung von 43 Ersatzbäumen (Laubgehölze) (25 m ² Anrechnungsfläche je Baum)	1.075	1	1,0	1,0	1.075
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die geplante Kompensationsmaßnahme)					1.075

Tab. 5: Ermittlung des Flächenäquivalents der zu pflanzenden Ersatzbäume

¹ Bemessung für unmittelbare oder mittelbare Wirkungen des Vorhabens auf Kompensationsmaßnahmen

Erläuterungen zur Festlegung der Kompensationswertzahl:

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

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

Ergänzungsfläche Nr.	Anzahl der angenommenen Baugrundstücke	Neuversiegelungsfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelungen	Anteil am Gesamteingriff/ an der gesamten Neuversiegelung	Zahl der zu pflanzenden Ersatzbäume je Ergänzungsfläche	Zahl der zu pflanzenden Ersatzbäume je Baugrundstück
1	---	---	---	---	---
2	---	---	---	---	---
3	1	147	10,37 %	4	4
4	4	329	23,22 %	10	2,5
5	2	236	16,66 %	7	3,5
6	3	319	22,51 %	10	3,3
7	1	386	27,24 %	12	12
gesamt	11	1.417	100,00 %	43	

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

Die erforderliche Anzahl an Ersatzbäumen ist auf der bestehenden Obstwiese im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 206/1, 207, 208) anzupflanzen. Die Kosten für die Pflanzung derjenigen Ersatzbäume, die sich zahlenmäßig nicht gleichmäßig auf die Grundstückseigentümer der Ergänzungsflächen aufteilen lassen (2 Bäume der Ergänzungsfläche Nr. 4, ein Baum der Ergänzungsfläche Nr. 5 und 2 Bäume der Ergänzungsfläche Nr. 6), sind gleichmäßig unter den Eingriffsverursachern der einzelnen Baugrundstücke einer Ergänzungsfläche aufzuteilen.

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

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

Als Ersatzbäume sind Obstbäume als Hochstamm mit folgender Qualität anzupflanzen: Stammumfang 10 bis 12 cm.

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

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

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

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

7.1.5 Bilanzierung

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

Flächenäquivalent für den Kompensationsbedarf	1.063
Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme	1.075
Gesamtbilanz:	+ 12

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

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

7.2 Artenschutz

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

Zur Berücksichtigung der Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 und 45 BNatSchG wurde für die Ergänzungsflächen ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (BERG 2014). Dieses Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Da der Artenschutzfachbeitrag vor der Fertigstellung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erarbeitet wurde, ergeben sich hinsichtlich der im AFB dargestellten Ergänzungsflächen geringfügige Abweichungen. Diese haben allerdings hinsichtlich der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität keine Änderungen oder Ergänzungen zur Folge.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

durch Fledermäuse und Vogelbruten zu erwarten sind. Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Nutzungszeit von terrestrischen Sommerlebensräumen von Laubfröschen durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober - März.

Bauzeiten:

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

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen)

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

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

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

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Am artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) haben sich im Vergleich zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 17.11.2014 keine Änderungen ergeben. Der AFB wurde deshalb dieser Fassung der Begründung nicht beigelegt.

Anlage 2

Baudenkmale in der Ortslage Basedow

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

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

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