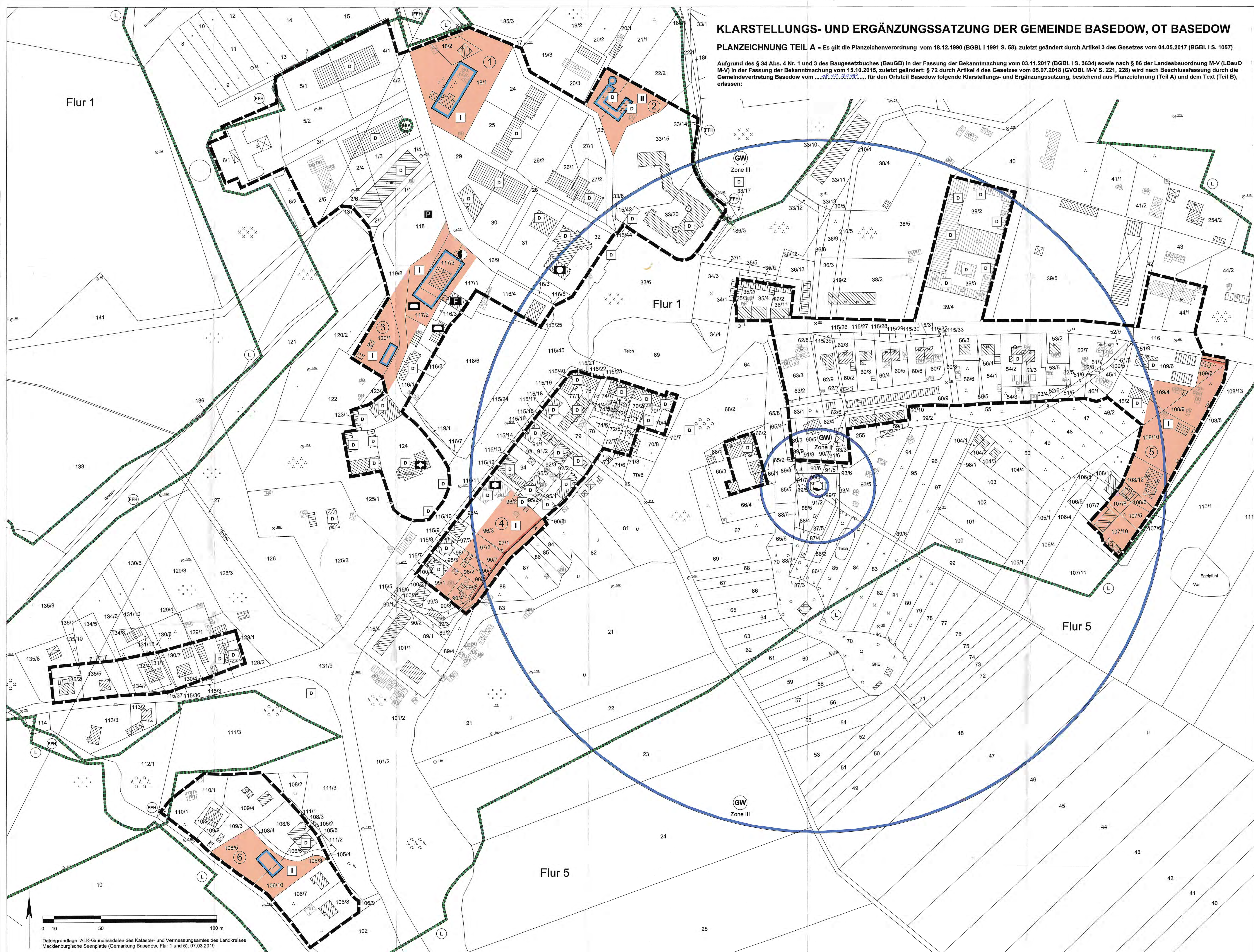




ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN MIT FESTSTELLUNGSSCHARAKTER FÜR DIE ERGÄNZUNGSGEBIETEN

- Ergänzungsfäche (neu einbezogene Außenbereichsfäche) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Nummerierung der Ergänzungsfächen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I = ein Vollgeschoss, II = zwei Vollgesch.)
- Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - Baulinie
 - Baugrenze
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Bau-/ Einzeldenkmal innerhalb des Flächendenkmals "Ornamentale Farm Basedow"
 - Umgrenzung Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE341-302 "Malschiner See und Umgebung"
 - Weidacher-Horststandort als Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE242-401 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
 - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet L 64b "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Altkir. Dornin"
 - Wasserschutzgebiet MV WSG 3242_01 "Basedow", Trinkwasserschutzzone 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 Ergänzungsfächen Nr. 1, 2, 3 (Flurstücke 1172 und 1173) und 6 ist nur zur Wiederherstellung historischer Baustrukturen zulässig. In allen Ergänzungsfächen sind bei Bauvorhaben das Maß und die Gestaltung (Form, Anordnung, Farbgebung) von Neubauten vor der Ausführung mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

2. Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung M-V

In der Ergänzungsfäche Nr. 3 sind für das Gebäude innerhalb des mit einer Baugrenze versehenen Grundstückes auf dem Grundstück 1201/1 für die Fassaden und für das Dach nur rote Dachziegel zulässig. Die Dachform des vorgenannten Gebäudes muss dem historischen, ehemals als Gärtnerhaus genutzten Gebäude auf der östlichen Seite des Kirchsteiges (Flurstücke des Gärtnerhauses: 1181 und 1182) entsprechen.

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

3.1 In der Ergänzungsfäche Nr. 5 sind auf den Baugrundrissen, die an das örtlich pelagene Wegeflurstück 108/5 angrenzen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten parallel zum Wegeflurstück 108/5 in breite und 1,5 m hohe Schnittkanten aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

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

3.5 Als Ersatzbäume sind Obstbäume als Hochstamm mit der Qualität 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm anzupflanzen. Die Ersatzbäume sind mit einer Baumverankerung (Zweibock oder Dreibock) zu versehen. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist zu gewährleisten. Die Ersatzbäume sind dauerhaft zu erhalten. Für die gepflanzten Bäume sind eine Pflanzungsstelle bis zu den auf die Baumpfänger folgenden 30.00, und eine mindestens dreijährige Entwicklungsphase inkl. bedarfswieser Bewässerung sicherzustellen. Bei Abgang eines Baumes ist ein Ersatzbaum entsprechend den genannten Vorgaben zu pflanzen.

3.6 Während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/ Oktober und März/ April, sind in den Ergänzungsfächen Amphibienschutzmaßnahmen um Baugruben aufzustellen.

3.7 Im Vorfeld von Gehölzrodungen, Gebäudeanbauten und -abbrüchen sind in den Ergänzungsfächen bezüglich geschützter Tier- und Pflanzenarten Besiedlungskontrollen durch einen Artenschutz-Sachverständigen durchzuführen.

3.8 Vorherbeifall der Ergebnisse von Bestandskontrollen bezüglich geschützter Tier- und Pflanzenarten durch einen Artenschutz-Sachverständigen werden in den Ergänzungsfächen Baumaßnahmen an Gebäuden (inkl. Abbruchmaßnahmen) und Gehölzrodungen nur in den Zeiträumen durchgeführt, in denen keine Quartiersnester von Vögeln und Vögeln zu erwarten sind. Gehölzrodungen in Ergänzungsfächen sind nur außerhalb der Nutzungszeit von terrestrischen Sommerlebensräumen von Laubbäumen zulässig, d. h. im Zeitraum Oktober-März.

Zulässige Zeiträume für Baumaßnahmen an Gebäuden (inkl. Abbruchmaßnahmen) und Gehölzrodungen in den Ergänzungsfächen:

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

3.9 Sollten durch einen Artenschutz-Sachverständigen in den Ergänzungsfächen 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 GEF- (Ausgleichs-) Maßnahmen festzulegen.

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

Zur Ergänzung der vorhandenen Obstbaumliste sind im Landschaftspark Basedow (Flur 1, Flurstücke 2091 und 2092) 43 Ersatzbäume (Obstgehölze) anzupflanzen. Die Aufteilung der zu pflanzenden Ersatzbäume auf die einzelnen Baugrundstücke der Ergänzungsfächen ergibt sich gemäß Tabelle 6 des Gliederungsverzeichnisses 7.1.4 der Begründung zur Satzung. Einzelheiten zur Anpflanzung sind den textlichen Festsetzungen 3.4 und 3.5 zu entnehmen.

Alle Flächen des Planungsgebietes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bestandteil des Bau-Einzeldenkmals (gesamte Ortslage) "Ornamentale Farm Basedow" (vgl. folgende Abbildung) und des Naturparks NPS "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".

VERFAHRENSVERMERKE

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

Die Gemeindevertretung Basedow hat am 04.05.2017, den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung vom 12.11. bis zum 12.12.2019 während der Dienststunden im Amt Malschiner am Kummerower See durchgeführt worden. 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 "Malschiner Generalanzeiger" am 18.12.2019 öffentlich bekanntgemacht worden.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2017, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2017 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 06.07.2017, mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung Basedow hat am 30.06.2017 den überarbeiteten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

5. Die Bürgerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist durch erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung vom 20.07.2015 bis zum 21.08.2015 während der Dienststunden im Amt Malschiner am Kummerower See durchgeführt worden. 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 "Malschiner Generalanzeiger" am 11.07.2015 öffentlich bekanntgemacht worden.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

7. 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 01.12.2015 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 14.12.2015 mitgeteilt worden.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 01.12.2015 von der Gemeindevertretung Basedow beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Basedow vom 01.12.2015 gebilligt.

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

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

9. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Stelle, bei der die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.07.2016 im amtlichen Mitteilungsblatt "Malschiner Generalanzeiger" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KVO M-V) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit Ablauf des 14.07.2016 in Kraft getreten.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

10. Die Gemeindevertretung Basedow hat am 05.12.2017 ein ergänzendes Satzungsverfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Die Gemeindevertretung Basedow hat am 27.03.2018 den überarbeiteten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Basedow, den 04.05.2017 (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)

BauNVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert § 72 durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2019 (GVBl. M-V S. 221, 229)

Hauptsatzung der Gemeinde Basedow vom 11.01.2013 in der Lesefassung der 1. Änderungsatzung vom 14.01.2014, der 2. Änderungsatzung vom 08.12.2016 u. der 3. Änderungsatzung vom 28.06.2017

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1998 (GVBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert § 25 durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2019 (GVBl. M-V S. 383, 392)