

---

**Gemeinde  
Wendisch Baggendorf**

**1. Ergänzung der  
Ergänzungssatzung „Bassin“  
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**Begründung**



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Planung: **OLAF**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 0 38 31 / 280 522  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die öffentliche  
Auslegung – 27.03.2019

---

## I N H A L T

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>2</b>
1.1	Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.3	Verfahren.....	2
1.4	Rechtliche Grundlagen.....	2
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Grünplanung, Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Wasser und Abwasser.....	4
4.2	Löschwasser.....	5
4.3	Energieversorgung.....	5
4.4	Kommunikation .....	5
4.5	Entsorgung.....	5
4.6	Straßenverkehr .....	5
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.....</b>	<b>7</b>
8.1	Biotoptypen und deren Flora.....	7
8.2	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses .....	7
8.3	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen.....	8
8.4	Entwicklung der Kompensationsflächen.....	9

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Charakteristik des Plangebietes**

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Bassin“ der Gemeinde Wendisch Baggendorf erfolgt die Überplanung einer 6.545 m<sup>2</sup> großen Fläche im Westen des Ortsteils Bassin. Das Plangebiet schließt nördlich an die bestehende Ergänzungssatzung Bassin an und umfasst das hier befindliche alte Stallgebäude. Die Fläche ist derzeit als Brachfläche anzusprechen. Die Erschließung ist gesichert, bei der Straße Feldweg handelt es sich um eine befestigte Straße.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Satzung soll das Flurstück 64 und ein Teil des Flurstücks 72 der Flur 10 in der Gemarkung Bassin in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um die Nutzung des brachgefallenen Stallgebäudes für gewerbliche Zwecke und die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen.

### **1.3 Verfahren**

Mit der Satzung soll eine Fläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und die Nutzung eines alten Stallgebäudes für gewerbliche Zwecke sowie die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieses Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

### **1.4 Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand richten. Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich ein bis drei neue Baugrundstücke.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen mit großen Haus- und Nutzgärten sowie nicht störende Gewerbe prägend.

Im Geltungsbereich befindet sich ein altes Stallgebäude mit einer Frontlänge von etwa 46 m. Die Ortslage stellt als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern unterschiedlicher Größen in offener Bauweise dar. Auf den Grundstücken befinden sich Schuppen und ehemalige landwirtschaftliche Gebäude. Um sowohl eine Bebauung mit Einzelhäusern im nördlichen Bereich sowie eine Umnutzung des ehemaligen Stallgebäudes zu ermöglichen, möchte die Gemeinde hier lediglich eine offene Bauweise festsetzen und keine weiteren Einschränkungen vornehmen.

Für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte lässt sich keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Für die Ergänzungsflächen erfolgt daher unter der o. g. angestrebten Entwicklung die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 100 % überschritten werden. Die relativ hohe Überschreitung ist der Tatsache geschuldet, dass auf der Fläche bereits ein größerer Bereich durch Plattenwege befestigt ist und diese für die geplante gewerbliche Nutzung des ehemaligen Stallgebäudes erhalten werden soll.

Die Festsetzung von bebaubaren Bereichen erfolgt durch Baugrenzen. Diese orientieren sich an einem Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken. oder zu den zu erhaltenden Gehölzen und 5 m zum Straßenflurstück. Die nördlich des ehemaligen Stallgebäudes liegenden Flächen sollen von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Errichtung von Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 4 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

### **3 Grünplanung, Natur und Landschaft**

Entlang der nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Pflanzfläche festgesetzt. Hier soll eine freiwachsende Hecke entstehen und die Eingrünung des Ortsrandes gewährleisten. Die Gehölze im Süden und Westen des Plangebiets werden zum Erhalt festgesetzt.

### **4 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Wasser und Abwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) gewährleistet. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Trinkwassersystem sind über das in der Ortslage vorhandene System gegeben. Hausanschlüsse für die unbebauten Grundstücke sind noch nicht verlegt. Es sind separate Anträge beim ZWAG zu stellen. Die Trinkwasseranlage ist von der Hauptleitung bis zum Wasserzählerstandort durch eine, vom ZWAG zugelassene Tiefbaufirma und ab Wasserzählerstandort durch einen vom ZWAG zugelassenen Installateur nach den anerkannten Regeln der Technik und Anschlusszustimmung der ZWAG zu errichten. Sollte noch kein Anschlussstarif berechnet worden sein, wird dieser je Grundstück in Rechnung gestellt.

Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser obliegt der Gemeinde Wendisch-Baggendorf. Der ZWAG betreibt dort keine Leitungen.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138“ versickert. Es ist durch ein Gefälle vom Haus wegzuleiten und wird offen in einer Mulde versickert. Eine Speicherung und Nutzung wird empfohlen. (Geotechnischer Bericht, Erdbaulabor Regine Nehmzow, Züssow 17.06.2013).

Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

Der Ortsteil Bassin ist von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Anfallendes häusliches Abwasser ist über Kleinkläranlagen zu reinigen. Auf privaten Grundstücken anfallendes gereinigtes Überlaufwasser der Kläranlagen ist im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken selbst zu verwerten.

#### **4.2 Löschwasser**

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen, welcher über einen Unterflurhydranten im Bereich der südlichen Ortsdurchfahrt sowie über einen Feuerlöschteich im Ortsteil sichergestellt wird.

#### **4.3 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das vorhandene Netz der E.ON edis AG erfolgen. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die E.ON edis AG rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

#### **4.4 Kommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

#### **4.5 Entsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

#### **4.6 Straßenverkehr**

Die Erschließung ist über die Gemeindestraße *Feldweg* gesichert.

### **5 Immissionsschutz**

Durch die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe sowie aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung auf die Umgebung zu erwarten. Störende Einflüsse der Umgebung auf das Plangebiet sind ebenso nicht ersichtlich.

### **6 Hinweise**

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **7 Artenschutz**

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem Bereich von Grün- und Brachflächen mit Hauskoppeln und Nutzgärten. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Die Gartenfläche ist Nahrungshabitat für die typischen Singvögel der Gärten im Siedlungsbereich wie: Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Zaunkönig. Durch die Bebauung dieser Flächen entsteht keine Gefährdung der Vogelarten. Da Nistplätze jedes Jahr neu bezogen werden, können sich die Singvögel neu auf einen geänderten Lebensraum einstellen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Gartenflächen ausweichen. Es liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vor.

In dem vorhandenen Stall- und Scheunengebäude können folgende gebäudebewohnenden Fledermausarten vorkommen:

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Vor Beginn von Sanierungsarbeiten am vorhandenen Stallgebäude ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich sind Sanierungsarbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, sollten bei den Sanierungsarbeiten entsprechende Fledermauskästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden.

Für die Schaffung von Ersatzquartieren gelten folgende Hinweise:

Aufhängen von Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld. 12 Stück unterschiedliche Kastentypen (Spaltenquartier, Flachkasten, Fledermaushöhle, ggf. Fassadenquartier), da die Quartiersansprüche der einzelnen Arten unterschiedlich sind. Mindestens 3 Stück mit Funktion einer Wochenstube, ggf. Winterquartiersfunktion. Die Fledermauskästen sind in kleinen Gruppen von 5-7 Stück in größeren Baumgruppen oder am Haus anzubringen. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte vermieden werden. Die ideale Anbringhöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

Bei den hausbewohnenden Vögeln ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Sanierungsarbeiten nicht zerstört werden. Für Mehlschwalben und Hausrotschwanz können gegebenenfalls Nisthilfen an der Gebäudefassade angebracht werden.

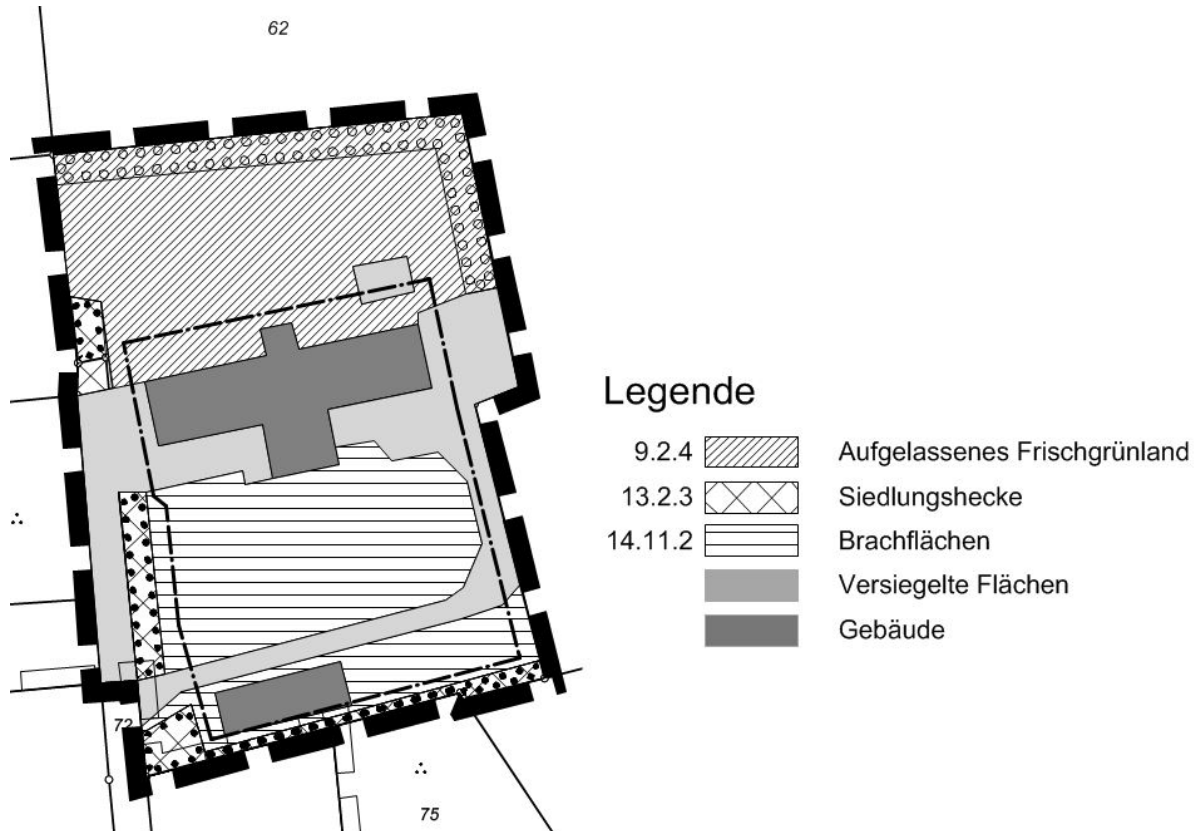
## 8 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird begleitend gemäß §§ 14-16 NatschAG M-V eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

### 8.1 Biotoptypen und deren Flora

Das Plangebiet wird charakterisiert durch die brachgefallenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

**Karte 1:** Lage der Biotope im Plangebiet



**Tabelle 1:** Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Schutzstatus
9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland	2.080	2	2	-
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	400	1	1	-
14.4	Gebäude / Schuppen	800	0	0	-
14.7.5	Versiegelte Flächen	1.450	0	0	-
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1.815	0	1	-
Summe Fläche		6.545			



## 8.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind und nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG). Die Bilanzierung erfolgt gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018.

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Lagefaktor zu berücksichtigen. Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Lagefaktor wird mit 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine maximale Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 100 % der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Durch das vorhandene ehemalige Stallgebäude und den Unterstand sind bereits 800 m<sup>2</sup> versiegelt. Die vorhandenen Plattenwege und versiegelten Flächen nehmen 1.450 m<sup>2</sup> ein. Damit wird durch die Satzung lediglich eine Neuversiegelung von 750 m<sup>2</sup> begründet.

Der Funktionsverlust wird nur für das aufgelassene Frischgrünland und für die Brachfläche der Dorfgebiete bilanziert, da die Gehölze erhalten bleiben. Darüber hinaus wird auch für die festgesetzte Pflanzfläche von 475 m<sup>2</sup> kein Funktionsverlust bilanziert.

**Tabelle 2:** Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland	1.605	2	3	0,75	3.611
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1.815	1	1,5	0,75	2.042
Fläche gesamt		3.420				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						5.653

Von einem Funktionsverlust sind 3.420 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 5.653 Werteinheiten betroffen.

**Tabelle 3:** Zuschlag für Vollversiegelung

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Faktor für Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
1.2.3	Vollversiegelung	750	0,5	375
Fläche gesamt		750		
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust				375

Von einer Vollversiegelung sind 750 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 375 Werteinheiten betroffen.

Es ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotopverlust (Total- und Funktionsverlust) von **6.028** (5.653 + 375) Werteinheiten.

### 8.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs soll innerhalb des Geltungsbereichs durch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken erbracht werden. In der folgenden Tabelle wird die Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt.

**Tabelle 5:** Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme

Biototyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Heckenpflanzungen	475	2	2	950

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **6.028** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **950** Werteinheiten gegenüber.

Die darüber hinaus erforderlichen 5.078 Werteinheiten werden durch Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht. Eine Kopie des Vertrages wird der Verfahrensakte beigelegt.

### 8.4 Entwicklung der Kompensationsfläche

#### Heckenpflanzung

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird als Abgrenzung der Ortslage zur offenen Landschaft hin auf 475 m<sup>2</sup> eine dreireihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Dazu sind leichte Sträucher 80/100 zu verwenden.

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung „Bassin“ der Gemeinde Wendisch Baggendorf

---

Die Begründung wird gebilligt.

Wendisch Baggendorf, den .....

.....

(Bürgermeister)