

**Flächennutzungsplan
Gemeinde Wendisch Baggendorf
Begründung Teil I**
Vorentwurf

Gemeinde Wendisch Baggendorf im Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Herr Groß

Telefon: 038322 54147

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

i. A. der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG	.....	3
2. VORBEMERKUNGEN	.....	3
3. DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	.....	4
4. LAGE UND LANDSCHAFTSSTRUKTUR	.....	6
5. AUSGANGSSITUATION	.....	7
5.1 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	.....	7
5.2 NATURRAUM UND LANDSCHAFTSFAKTOREN	.....	13
5.3 NATURAUSSTATTUNG DES PLANGEBIETES	.....	14
5.4 GEWÄSSER UND MOORE	.....	16
5.5 ALTLASTEN	.....	18
5.6 FLÄCHENDARSTELLUNG IM BESTAND	.....	18
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	.....	18
6. ENTWICKLUNGSTENDENZEN	.....	21
7. BEDARFE	.....	24
8. SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN	.....	25
9. BISHERIGE PLANUNGEN	.....	28
9.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	.....	28
9.2 WEITERE FACHPLANUNGEN IN GEMEINDLICHER HOHEIT	.....	31
10. PLANZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	.....	32
11. KONZEPT	.....	32
11.1 FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	.....	32
11.2 GRÜNFLÄCHEN	.....	32
11.3 GEMEINBEDARF	.....	32
11.4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	.....	32
11.5 TOURISMUS	.....	33
11.6 WOHNBAUFLÄCHEN/ ORTSTEILENTWICKLUNG	.....	34
11.7 SONDERBAUFLÄCHEN/ ENERGIEWIRTSCHAFT	.....	38
12. AUSWIRKUNGEN	.....	39

Begründung Teil II Umweltbericht (in Bearbeitung)

1. Zusammenfassung

Der vorliegende Vorentwurf stellt überwiegend die tatsächliche Nutzung der einzelnen Ortsteile dar. Eine nennenswerte Verdichtung ist nur im Ortsteil Bassin vorgesehen. Der Bereich um den Ortsteil Bassin wird durch Schutzgebiete des Trebeltals eingegrenzt.

Weitere Wohnnutzungen außerhalb der Ortsteile sind durch vorhandene stark emittierende Quellen eingeschränkt. Durch den Bestand der Windenergieanlagen und den Geflügelmastbetrieb im Norden und die querende Bundesautobahn und Landesstraße ist eine Weiterentwicklung von Wohnnutzung nur unter aufwendigen Bedingungen möglich. Die raumordnerische Einordnung als ländlicher Raum ohne zentralörtliche Funktion und ohne Siedlungsschwerpunkt lässt nur geringe Entwicklung nach Eigenbedarf zu. Aufgrund der übersichtlichen Größe und mäßigen demografischen Entwicklung ist der Eigenbedarf eher als gering anzusprechen.

Zur Steigerung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde wird insbesondere die Erweiterung von Flächen gewerblicher Nutzungen angestrebt. Dazu zählen insbesondere Flächen für Windenergie und ergänzende Nutzung der Solarenergie.

2. Vorbemerkungen

Die vorliegende Begründung besteht aus drei inhaltlichen Teilen. Der erste Teil umfasst die allgemeine Beschreibung des Gemeindegebiets, mit seiner geschichtlichen Entwicklung und seiner aktuellen Ausstattung. In diesem Abschnitt wird der Bestand an Flächen und Nutzungen erörtert. Der zweite Teil legt sein Augenmerk auf bestehende Tendenzen und Bedarfe. Dynamische Entwicklungen sowie Konzepte sollen die Grundlage für diesen Abschnitt bilden. Aus dem Bestand heraus wird über die ermittelten Bedarfe eine Lösung in Form von Flächenplanung vorgelegt. Diese als „Konzept“ vorgestellte Planung stellt den dritten Abschnitt dar.

Das Baugesetzbuch als Rechtsgrundlage geht von einer Zweistufigkeit der Planung aus. Auf der Grundlage des „vorbereitenden Bauleitplans“, des Flächennutzungsplans, werden die „verbindlichen Bauleitpläne“, die Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen entwickelt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet als erste Stufe in diesem zweistufigen System gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Flächen in der Gemeinde vor. Der Flächennutzungsplan setzt den Rahmen, aus dem heraus ein Bebauungsplan als zweite Stufe für ein umgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Es wird also weder Baurecht geschaffen, noch wird eine Fläche entwertet. Er stellt jedoch für die Kommunalverwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar. Er bereitet konkrete Planungen vor und setzt deren Rahmen. Die Gemeinde kann somit selbst keine Entscheidungen gegen ihren eigenen Flächennutzungsplan treffen, ohne parallel ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Städte und Gemeinden in Plan und Text.

Gegenüber den Bürgern besitzt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind damit weder Ansprüche auf eine Baugenehmigung noch auf

mögliche Entschädigungsleistungen abzuleiten. Die Fachbehörden werden durch den Flächennutzungsplan gebunden, soweit sie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Einwände erhoben haben.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Dazu zählen die Gemarkungen Bassin, Borgstedt, Leyerhof, Ölsdorf und Wendisch Baggendorf.

Der Flächennutzungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellsten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) aufgestellt.

3. Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendisch Baggendorf im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

Für die bessere Lesbarkeit von Details werden alle Ortsteile im Maßstab 1:5.000 als Nebenzeichnungen dargestellt. Die Beipläne besitzen die gleiche Rechtswirksamkeit wie der Hauptplan.

Den Plandarstellungen ist eine zusammenhängende Begründung beigefügt. In der Begründung werden die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt. Sie dient dem besseren Verständnis der Karten und Pläne und begründet die dargestellten Planinhalte bzw. soll sie nachvollziehbar machen.

Die Darstellungen im Hauptplan sind inhaltlich im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht abschließend geregelt. Ihre Darstellung folgt weitgehend der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990. Dargestellt werden:

Bauflächen

- Dorfgebiet (MD),
- Gewerbliche Bauflächen (G),
- Sonderbauflächen (S) mit Zweckbestimmung Photovoltaik
- Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung.

Verkehrsflächen

Zu den darzustellenden Flächen für den Verkehr gehören die überörtlichen sowie die örtlichen Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde. Schienenverkehrswege sind nicht mehr im Plangebiet vorhanden. Auch überregional bedeutsame Wegeverbindungen wurden aufgenommen. Die Bedeutsamkeit richtet sich dabei nicht nach Verkehrsmengen. Wichtig sind die genutzten Routen der Einwohner der Gemeinde.

Wasserflächen

Dargestellt sind Wasserflächen von Standgewässern ab ca. einem Hektar Größe. Die Standgewässer wurden nachrichtlich vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern übernommen. Fließgewässer wurden als Liniensignaturen dargestellt. Bei den Fließgewässern wird zwischen offenen und verrohrten Fließgewässern unterschieden. Die Geometrien der Fließgewässer sind ebenfalls nachrichtlich vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern bzw. aus dem Fachinformationssystem Gewässer übernommen worden. Durch die Pläne des Wasser- und Bodenverbandes wurden die Fließgewässer zur besseren Orientierung näher klassifiziert bzw. bezeichnet.

Grünflächen

Zu den dargestellten Grünflächen gehören solche Flächen wie Parkanlagen, Hausgärten, Friedhöfe und Spielplätze. Die Grünflächen sind neben der Flächendarstellung auch mit entsprechenden Symbolen versehen. Abhängig von den vorhandenen Bodenverhältnissen und der Naturausstattung wurden auch weitere empfehlenswerte Flächennutzungen dargestellt.

Landwirtschaft und Wald

Es wird zwischen den Flächen für Landwirtschaft und Wald differenziert, wobei Acker, Grünland und Flächen für spezielle Landwirtschaft (Gartenbau/ Weide) unterschieden werden. Die Waldflächen sind dabei nachrichtlich aus der Waldkarte, Stand Januar 2025, übernommen worden. Die Flächen für Grünland sind nachrichtlich dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem entnommen worden.

Aufgrund der punktuellen Anordnung von Windenergieanlagen weicht die Darstellung der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen von den Vorschriften der Planzeichenverordnung ab. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird die Gebietsgrenze nur linienhaft dargestellt. Die Planzeichenverordnung sieht an dieser Stelle eine flächenhafte Darstellung vor. Die Fläche wird jedoch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Deshalb wurde sich für diese Form der Abweichung entschieden.

Altlasten

Es werden die Flächen gekennzeichnet, die Altablagerungen aufweisen und solche, für die ein Altlastenverdacht besteht. Dabei kommen Punktsignaturen für kleinere Standorte zum Einsatz. Größere Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen werden mit Liniensignaturen dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften geregelt sind:

- nach Landesrecht denkmalgeschützte bauliche Anlagen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
- Kompensationsflächen
- Waldflächen gem. Waldkarte
- Grünland
- Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen
- Hauptleitungsnetze
- diverse Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Gewässer
- Gebäude
- bestehende und in Aufstellung befindliche städtebauliche Satzungen

4. Lage und Landschaftsstruktur

Die Gemeinde Wendisch Baggendorf befindet sich relativ südlich zentral innerhalb des Festlandbereiches Landkreis Vorpommern-Rügen. Sie liegt zwischen den Städten Grimmen und Tribsees. Im Westen und Norden grenzt die Gemeinde an Spliedsdorf, im Osten an die Stadt Grimmen und Süderholz. Im Süden grenzt sie an die Gemeinde Glewitz, im Westen an Gransebieth. Die Verwaltung erfolgt über das Amt Franzburg-Richtenberg.

Der Flächennutzungsplan Gemeinde Wendisch Baggendorf umfasst die Gemarkungen Bassin, Borgstedt, Leyerhof, Ölsdorf und Wendisch Baggendorf. Bei der Gemarkung Ölsdorf handelt es sich um eine Wüstung.

Das Gemeindegebiet umfasst somit eine Fläche von ca. 2.151 ha.

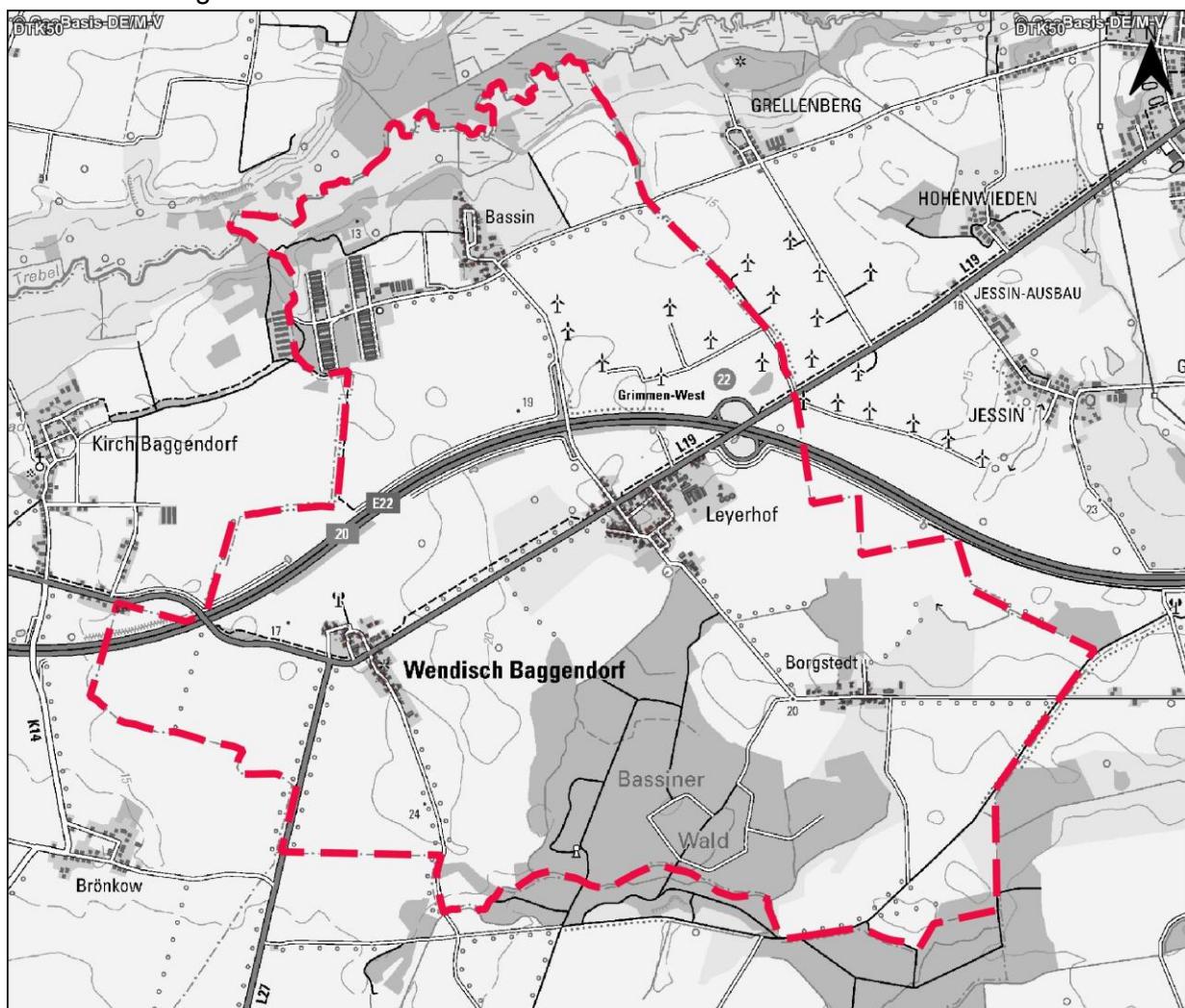


Abb. 1 Topologie des Plangebiets, in den Flurgrenzen des Landesamtes für innere Verwaltung über den Digitalen Topographischen Karten des Landes Mecklenburg-Vorpommern Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Das Gemeindegebiet wird sowohl von der Landesstraße L19, als auch von der Bundesautobahn BAB20 mit eigener Anschlussstelle von West nach Ost gequert. Auf Höhe des Ortsteils Wendisch Baggendorf zweigt die Landesstraße L27 nach Süden ab. Die Ortsteile liegen an der Landesstraße L19 oder sind über weiterführende Gemeindestraßen mit dieser verbunden. Es befinden sich keine Kreisstraßen im Gemeindegebiet.

Das Gemeindegebiet ist gekennzeichnet durch die zwei querenden großen Verkehrswege Landesstraße L19 und Bundesautobahn BAB20. Sie grenzen die den Ortsteil Bassin im Norden von den übrigen südlich gelegenen Ortsteilen ab. Nördlich der Bundesautobahn BAB20 sind zudem eine Altgebiet von Windenergieanlagen und ein Geflügelmastbestrieb gelegen. Die

nördliche Gemeindegrenze wird durch das Tal der Trebel-Niederung gebildet. Das Relief fällt in diesem als Grünland genutzten Bereich um ca. 12 m ab.

Südlich der Bundesautobahn BAB20 schließen sich die Schwerpunkte der gemeindlichen Bebauung mit den Ortsteilen Leyerhof und Wendisch Baggendorf an. Dominantes Merkmal ist der Bassiner Wald. Es umfasst ca. 13 % des Gemeindegebiets. Der Ortsteil Ölsdorf bestand aus einer Hofstelle ganz im Süden des Gemeindegebiets und muss zwischen 1953 und den 1980er Jahren aufgegeben worden sein.

5. Ausgangssituation

5.1 Geschichtliche Entwicklung

Die vier besiedelten Ortsteile Bassin, Borgstedt, Leyerhof und Wendisch Baggendorf waren nach frühester kartografischer Überlieferung Bauerdörfer in Besitz von Adelsgütern. Es lassen sich durch Karten des späten 17. Jh. auch dominante Hofstrukturen nachweisen. In einzelnen Fällen können diese Hofstrukturen die Grundlage der Gutshöfe des 19. Jh. bilden. Ein gutes Beispiel ist Bassin, dessen Anger sich seit dem späten 17. Jh. erhalten hat. Auf dem zentralen Anger wird zudem ein Friedhof verortet.



Abb. 2 Das Adelsgut Bassin 1696 mit dem markanten Dorfanger; Quelle: Universität Greifswald

Neben den unmittelbaren Hofstellen bestanden kleinere Wohnbauten für Erntehelfer und Einzelhöfe der Kleinbauern. Das Gemeindegebiet war dem Kirchspiel Kirch-Baggendorf zugehörig.

Im Gemeindegebiet befindet sich eine dokumentierbare Wüstung. Ölsdorf war als Hofstelle noch bis 1953 dokumentierbar und ist als Gemarkung erhalten geblieben. Bis zum Beginn des 20. Jh. sind in allen Ortsteilen ausgeprägte Gutsanlagen vorhanden. Im Fall von Borgstedt sogar mit weitreichender Parkanlage. Nicht alle dieser Gutsanlagen konnten in eine erfolgreiche

Nachnutzung überführt werden. Die heutige Siedlungsstruktur bildete sich in den 1950er und 1960er Jahren in der Nachkriegszeit. Der Zeitraum bis in die 1980er Jahre ist gekennzeichnet durch die Errichtung großflächiger landwirtschaftlicher Gebäudekomplexe. Dazu zählen unter anderem die Geflügelmast in Bassin. In vielen Fällen wurden diese Anlagen in der Nachwendezeit zurückgebaut oder verwahrlosten. In der Gemeinde Wendisch Baggendorf sind sie zum Großteil erhalten geblieben und wurden sogar weiterentwickelt bzw. fachgerecht renaturiert. In den vergangenen 30 Jahren prägten insbesondere der Bau der Bundesautobahn BAB20 in den frühen 2000er Jahren und die Errichtung der Windenergieanlagen im Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Wendisch Baggendorf ab 2005 das Bild der Gemeinde. Für 2023 steht die Gemeinde bei einer Größe von 241 Wohneinheiten und 544 Einwohnern.

Ortsteil Wendisch Baggendorf

Als Adelsgut mit vier Hofstellen ist dieser Ortsteil ab dem ausgehend 17.Jh. gut belegt. Der spätere Gutshof ist zu dieser Zeit noch nicht erkennbar. Auch die trennende Wirkung der Landesstraße L19 wird erst mit dem ausgehenden 19. Jh. belegt. Auf den Messtischblättern um 1900 ist die heutige Landesstraße bereits als ausgebaut und alleebestandene Chausseestraße erkennbar. Der Verlauf ist identisch mit der heutigen Wegeführung. Die asymmetrische Gutsanlage liegt dabei nördlich der Landesstraße und die Kossaten-, Schnitter- und Handwerkerstellen säumen den Weg in Richtung Strelow im Süden. Der Kern der Gutsanlage ist erhalten. Dazu zählen das neu aufgebaute Gutshaus, die teilweise ruinösen Flügel der Wirtschaftsgebäude und der Gutshof mit Freiflächen und einem der beiden Gewässer.



Abb. 3 Das sanierte dreigeschossige Gutshaus Wendisch Baggendorf mit Mittelrisalit und Mansardendach als Geschosswohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten - nach dem Brand 1991 wurde auf den Grundmauern neu aufgebaut und um ein Vollgeschoss erweitert, Quelle: IPO

In den darauffolgenden 50 Jahren wurden bereits einzelne Wirtschaftsgebäude ersetzt und die bis heute ersichtlich Ausdehnung nach Norden und Süden ist bereits abgeschlossen. Bis in die

1980er Jahre findet eine bauliche Verdichtung nördlich der Gutsanlage statt. Zudem wird eine Geflügelfarm an der nördlichen Ortsausfahrt errichtet. Größere Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften werden im Ortsteil nicht errichtet. Nach 1990 wird das Gutshaus durch einen Brand stark beschädigt und als größere Kubatur wiedererrichtet. Die Geflügelfarm wird bis 2002 zurückgebaut. Im Nordwestlichen Bereich des Ortsteils findet zu dieser Zeit eine Verdichtung mit Wohnbebauung statt. Bis 2010 wird diese Entwicklung fortgeführt und resultiert in einer Überprägung des Gutshofes mit seiner Freifläche. Währenddessen beginnen einzelne Gebäude der Gutsanlage zu verfallen. Aktuell sind die bestehenden Baulücken weitgehend ausgeschöpft. Einzelne Gebäude der ehemaligen Gutsanlage sind ruinös und als städtebaulicher Missstand anzusprechen. Ein Neuerrichtung an gleicher Stelle wäre möglich und wünschenswert. Die Grünflächen nordwestlich und westlich des Gutshauses sind baumbestanden und durch teilweise Nutzung als Gärten und Lagerfläche geprägt.

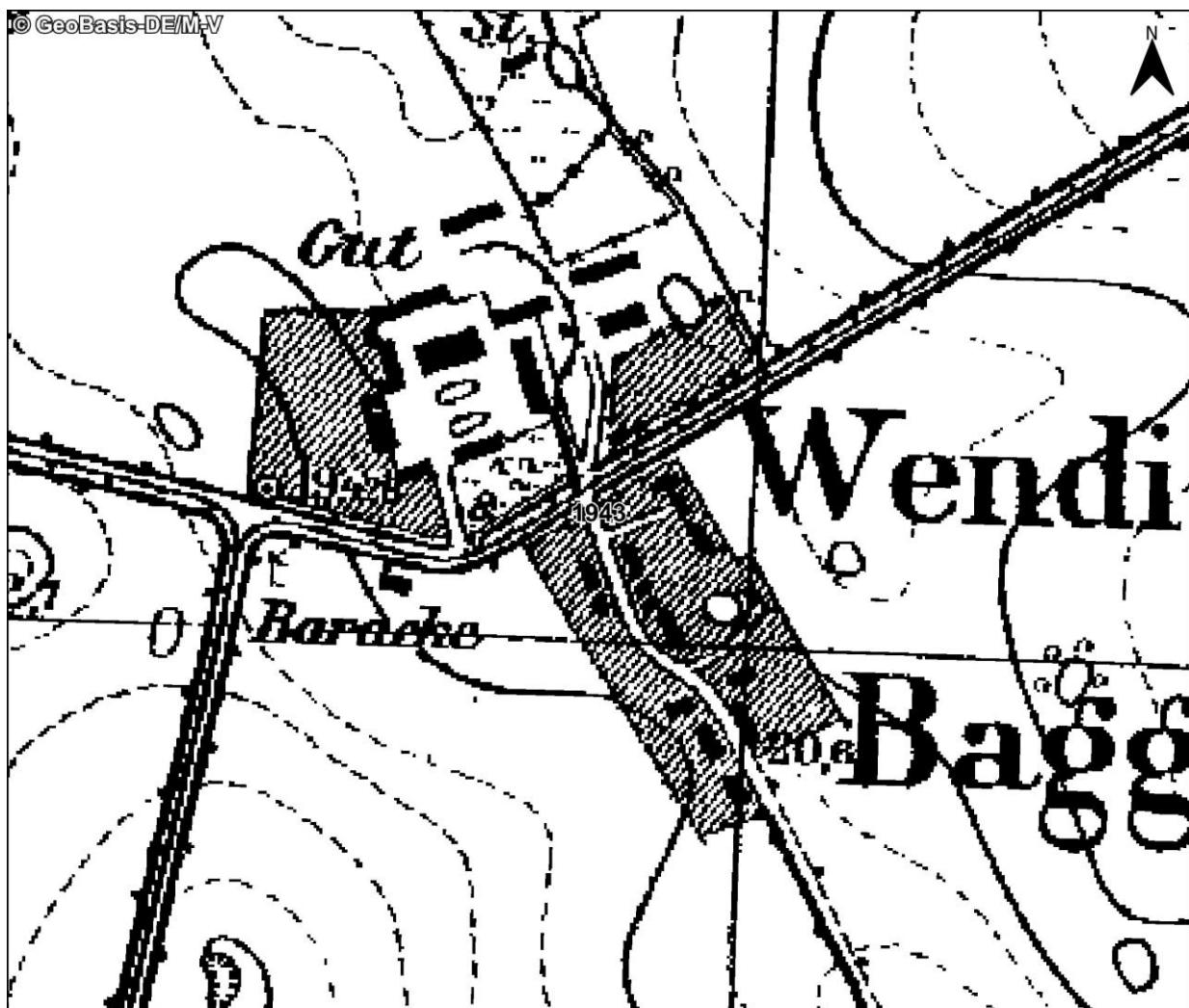


Abb. 4 Wendisch Baggendorf um 1900 mit Gutsanlage im Norden und Katenzeile im Süden;
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

Ortsteil Leyerhof

Wie die anderen Ortsteile auch, beginnt Leyerhof als Adelsgut in der dokumentierten Zeitgeschichte. Auf der Aufnahme vom späten 17. Jh. ist die mit „1“ gekennzeichnete dominante Hofstelle sehr deutlich zu erkennen. Diese bildete die Grundlage der Gutsanlage mit dem bestehenden Gutshaus 18. Jh. Das heutige Gutshaus wurde dann bereits 1762 errichtet. Zudem ist in der Schwedischen Matrikel auch die nördlich angrenzende Parkanlage verdeutlicht. Jene Freifläche mit vielzahligem Altbaumbestand dient aktuell noch als Grünfläche mit Nutzung zur Erholung, Spielplatz und kulturelle Veranstaltungen. Die um 1900 kartierte Katenzeile im 45° im Winkel zur Achse der Gutsanlage (Leyerhof 5-22) wird vermutlich ebenfalls älter sein. Weiterhin erinnern nur die parallelen Straßenzüge (Leyerhof 28) und das eingeschlossene Gewässer an die ansonsten stark überprägte Gutsanlage.

Die Flächen um die Gutsparkanlage und entlang der Landesstraße L19 wurden nach dem Zweiten Weltkrieg aufgesiedelt. Durch die ergänzende Wohnbebauung entstand auch verbindendes Netz an Erschließungsstraßen. Der Erhalt der Freiflächen des Gutsparks und die Wegeverbindungen der aufgesiedelten Wohnhäuser führten zu der aktuellen Ausdehnung der Ortsgestalt. Landwirtschaftliche Anlagen erweiterten den Ortsteil nach Nordosten und Südwesten. Im Nordosten wurden zudem ein „Landkulturhaus“ und eine kleine Pension untergebracht. Die LPG-Anlage im Südwesten wurde zwischen 2005 und 2010 zurückgebaut. Der Bestand im Nordosten wurde zwischen 2013 und 2015 sowie 2019 noch erweitert.



Abb. 5 Ortsteil Leyerhof auf Schwedischer Matrikelkarte 1669; Quelle: Universität Greifswald

Ortsteil Bassin

In Bassin ist die axialsymmetrische Angerform des Bauerndorfes in die Gutsanlage des 19. Jh. übergegangen. Der Dorfanger wurde zu einem Gutshof. Diese Freifläche ist noch aktuell. Das derzeitige Gutshaus wurde erst 1900 errichtet und ist inzwischen baulich stark überprägt und ohne Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass an gleicher Stelle ein Vorgängerbau bestand. Neben der Grundstruktur der Gutsanlage dürften sich auch wenige einzelne Gebäude erhalten haben, wie bspw. nördlich gegenüber dem Gutshaus oder Bassin Nr. 4.

Die kompakte Struktur der Gutsanlage bot nur Platz für wenige Ansiedlungen in der Nachkriegszeit. Deshalb blieb die Ortsstruktur bis in die 1950er Jahre weitgehend erhalten. Der Ortsteil wurde lediglich durch die beiden Häuser Nr. 23 und Nr. 24 nördlich des Gutshofes ergänzt. Bis in die 1980er Jahre wurde die Erschließungsstraße südlich des Gutsparks baulich erschlossen. Auch sind bereits die baulichen Strukturen am Verbindungsweg in Richtung Grellenberg und die Stichstraße nach Bassin Nr. 2a zu erkennen. Westlich des Ortsteils wurde das noch bestehende Kombinat Industrielle Mast¹ errichtet. In den folgenden Jahren fand keine erhebliche Veränderung der Ortsgestalt statt. Einige Doppelhaus- oder größere Hofstrukturen wurden geteilt und in Einzelhäuser umgeordnet. Ab 2005 begann die Errichtung des bestehenden Altgebiets der Windenergieanlagen südöstlich Bassins und der Bau der Bundesautobahn BAB20 führte zu einer trennenden Wirkung zu den übrigen Ortsteilen.

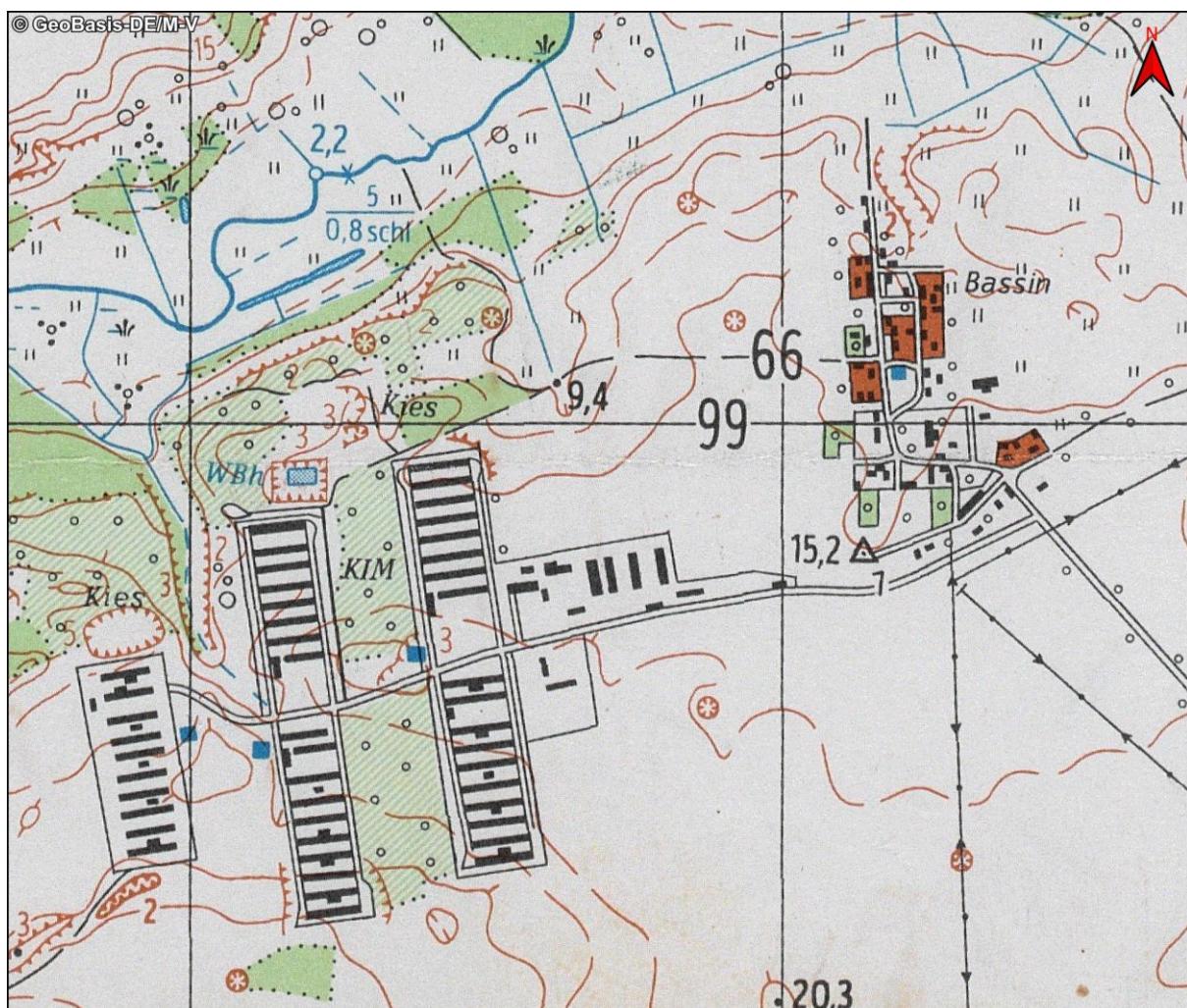


Abb. 6 Ortsteil Bassin ca. 1980 mit Mastbetrieb über TK25 AS; Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

¹ Aktuell firmiert unter „Mecklenburger Broiler Farm 1 GmbH“

Ab 2013 wurde die Stichstraße nach Bassin Nr. 2a über eine Ergänzungssatzung verdichtet. Trotz des Verfalls eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes der Gutsanlage fand auch in diesem Bereich eine geringfügige Bautätigkeit statt.

Ortsteil Borgstedt

Dieser Ortsteil war bisher immer sehr bescheidenen Umfangs. Trotz der Etablierung einer Gutsstruktur handelte es sich bei dem nicht mehr erhaltenen Gutshaus ebenfalls nur um ein etwas größeres, eingeschossiges Wohngebäude mit Krüppelwalmdach und einer größeren Gaube über dem Eingang. Bemerkenswert an dieser Gutsanlage war der im Vergleich äußerst ausgedehnte Gutspark. Hiervon sind nur wenige Strukturen der Wasserführung und ein zerfallener Friedhof erhalten. Nach 1950 wuchs diese Parkanlage sukzessive zu und ist heute als Wald anzusprechen. Ansiedelungen von „Neubauern“ erfolgten westlich und östlich der Gutsanlage entlang der Verbindungsstraße zwischen Leyerhof und dem benachbarten Dönnie. Bis in die 1980er wurden Flächen der Gutsanlage für landwirtschaftliche Anlagen genutzt. Die Ortsgestalt wurde in diesem Rahmen nach Norden und Osten erweitert. 1997 wurde das Gutshaus abgerissen und die meisten der landwirtschaftlichen Anlagen rückgebaut. Seitdem fand keine nennenswerte bauliche Veränderung statt. Die 2013 rechtskräftige Ergänzungssatzung „Borgstedt Südwest“ hat in den vergangenen 13 Jahren zu keiner Ergänzung durch Wohngebäude geführt.



Abb. 7 Der Ortsteil Borgstedt mit Ergänzungssatzung (Hervorhebung) über Digitalem Orthophoto;
© GeoBasis-DE/M-V

5.2 Naturraum und Landschaftsfaktoren

Natürliche Faktoren wie Klima, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt beeinflussen in entscheidender Weise die Vegetation und das Landschaftsbild, die Besiedlung sowie die frühere, heutige und zukünftige Nutzung des Gemeindegebiets.

Naturräumlich gehört das gesamte Gemeindegebiet zur Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb dieser ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen. Die zugehörige Landschaftseinheit wird als „Lehmplatten nördlich der Peene“ betitelt.

Die Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ ist eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft, bei der es sich um die Landschaftszone Mecklenburg-Vorpommerns mit der geringsten Reliefenergie handelt. Das Flachland wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. In vielen Bereichen ist die Landschaft aber durch Sölle, Feldhecken, Feldgehölze, Waldinseln und Kleingewässer gegliedert.

Die ältesten oberflächennahen geologischen Schichtungen des Planungsraums sind eiszeitlicher Geschiebemergel der letzten Eiszeit. Des Weiteren bilden Fein- und Mittelsande aus Schmelzwasserablagerungen einen relevanten Anteil der oberen Bodenschicht. Insbesondere das östliche Gemeindegebiet wird durch Sande gebildet. Entsprechend gehört die Gemeinde Wendisch Baggendorf gemäß der naturräumlichen Grobgliederung zu den „nordöstlichen Lehmplatten“.

Die Gemeinde Wendisch Baggendorf weist zahlreiche kleine Standgewässer auf. Die Schwerpunktverbreitung von Fließgewässern liegt im Süden im und um den Bassiner Wald sowie im Bereich der Trebel im Norden des Gemeindegebiets. Es sind keine größeren Standgewässer vorhanden.

Das Gemeindegebiet liegt hauptsächlich über einem Grundwasserkörpern. Dessen chemischer und hydraulischer Zustand wird mit Einschränkungen durch Sulfat- und Chloridbelastungen bezeichnet. Im gesamten Gemeindegebiet sind keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete vorhanden.

Das Gemeindegebiet befindet sich im niederschlagsbegünstigten Bereich. Es dominieren Winde aus westlichen und südwestlichen Richtungen. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Im Vergleich zum Westlichen ist das Östliche Küstenklima kontinentaler geprägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen- und Frostereignisse stattfinden. Außerdem ist der Land-Seewind-Effekt aufgrund der Nähe zur Ostsee und den Boddengewässern stärker ausgeprägt. Diese prägen das Klima in einem etwa 10 bis 30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein.

Kaltluftentstehungsgebiete stellen bspw. Gewässer, Moore und Feuchtgrünländer dar. Diese sind im Gemeindegebiet, wenn überhaupt, nur im Norden in der Niederung der Trebel vorhanden.

Als Frischluftentstehungsgebiete sind insbesondere größere Gehölzflächen relevant. Im Gemeindegebiet ist dies der Bassiner Wald im zentralen Süden der Gemeinde.

Die Warmluftproduktion durch Versiegelungsflächen fällt im Gemeindegebiet aufgrund der dünnen Besiedelung und kleinen Siedlungsflächen gering aus.

Aus Ermangelung eigener Werte sind nachfolgend die Klimadiagramme aus der vergleichbaren Stadt Boizenburg/Elbe gegenübergestellt:

Tabelle 1 Klimadaten Boizenburg im Vergleich

Merkmal	1960-1991	1991 - 2021
Temperatur - Jahresmittel	8,3 °C	10,0 °C
Niederschlag - Jahresmittel	664 mm	752 mm

Quelle: klimadiagramme.de; climate-data.org; 18.09.2024

5.3 Naturausstattung des Plangebietes

Zur Naturausstattung im Plangebiet werden im weiteren Aufstellungsverfahren detailliertere Aussagen im Umweltbericht zusammengefasst.

Gehölze

Waldflächen, Feldgehölze

Das größte Waldgebiet stellt der Bassiner Wald im Süden des Gemeindegebiets dar, welches als Mischwald (Verhältnis Laub- zu Nadelbäumen 50/50) beschrieben wird. Weitere kleinere Laubwälder sind nördlich vom Ortsteil Borgstedt und am Rand des Trebeltals am nördlichen Rand des Gemeindegebiets. Im Bassiner Wald befinden sich einzelne gesetzlich geschützte Biotope, darunter fallen Gehölzbiotope und Feuchtbiotope.

Weitere kleinere gesetzlich geschützte Biotope sind in Form von naturnahen Feldgehölzen nördlich von Bassin zu finden. Auf den landwirtschaftlich geprägten Flächen sind vereinzelt Feldgehölze und Sölle vorhanden.

Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Solitärbäume

Entlang der L19 und L27 befinden sich Alleen und straßenbegleitende Baumreihen, vorwiegend bestehend aus Linden. Auch entlang der Gemeindestraßen befinden sich geschlossene bis lückige Baumreihen (Laubgehölze). Die Ortsteile Bassin und Leyerhof weisen einen umfangreichen Bestand an Altbäumen auf. In Bassin sind sie über die gesamte Siedlungsfläche verteilt. In Leyerhof ist insbesondere der ehemalige Gutspark zu nennen. Die Kronen bilden über weite Abschnitte geschlossene Flächen mit Beschattung. Die teilweise bewussten Pflanzstrukturen sind noch an einzelnen Baumreihen zu erkennen. Auch die Fläche des ehemaligen LPG Tierproduktion.



Abb. 8 Beispiel für den reichhaltigen Altbaumbestand – Ehemaliger Guts park Leyerhof
Quelle: IPO

Hecken und Gebüsche

Im Gemeindegebiet befinden sich vereinzelte Hecken- und Gebüschstrukturen. An Teilen der östlichen und westlichen Gemeindegrenze verlaufen naturnahe Feldgehölze, mehrheitlich bestehend aus älteren Beständen von Eiche, Birke, Weide und Esche.

Gebüsche und vereinzelte auch weitere Feldgehölze sind am Rande der Siedlungsgrenzen und auf den Acker- und Grünlandflächen in Form von verbuschten Söllen vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Grünländer

Frischgrünlandflächen befinden sich am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets, nördlich und südlich von Borgstedt und westlich, nördlich und südlich von Leyerhof. Weitere Grünlandflächen sind am südöstlichen Rand des Bassiner Walds zu lokalisieren. Feuchtgrünland ist im Gemeindegebiet nördlich von Bassin vorhanden. Weitere kleinere Grünlandflächen sind weiterhin teilweise auf den Ackerflächen anzutreffen.

Die Grünlandflächen im Gemeindegebiet unterliegen größtenteils einer konventionellen Bewirtschaftung und sind dadurch eher artenarm.

Äcker

Äcker machen die Mehrzahl der Flächen in der agrarisch geprägten Gemeinde Wendisch Baggendorf aus. Sie unterliegen größtenteils einer konventionellen Bewirtschaftung (intensive Bewirtschaftung, kurze Brachezeiten, Dünger- und PSM-Einsatz). Die großräumigen Ackerschläge sind durch Hecken, Verkehrswege, Feldgehölze, Sölle, Gräben strukturiert und unterteilt.

Trocken-/ Magerrasen

Zur Verbreitung von Trocken-/ Magerrasen liegen keine Angaben vor. Vorkommen dieser Biotoptypen sind im Allgemeinen auf nährstoffarme, trockenbegünstigte Sandstandorte beschränkt.

Siedlungsbiotope

Aufgrund der dörflichen Siedlungscharakter der Ortsteile sind die innerörtlichen Flächen nur zu einem geringen Anteil versiegelt. Es dominieren lockere, durchgrünte Einzelhausgebiete, landwirtschaftliche Gehöfte und Betriebsanlagen. Die Siedlungsräder sind größtenteils durch lineare Siedlungshecken von der umgebenden Agrarlandschaft abgegrenzt.

5.4 Gewässer und Moore

Fließgewässer (Gräben)

Schwerpunktmaßig kommen die Fließgewässer in Form von Gräben am Südlichen Rand des Gemeindegebiets und im Bereich der Trebel im Norden der Gemeinde vor.

Die größten WRRL-Fließgewässer stellen die Trebel TREB-0300 und der Zarnekower Verbindungsgraben TREB-2200 dar. Ein kleinerer Graben, der Graben aus Wendisch Baggendorf (TREB-1300) verläuft entlang der westlichen Gemeindegrenze. Zur Erreichung eines guten chemischen und ökologischen Zustands sind für diese Gewässer u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

WRRL-Ziele Trebel (TREB-0300)

- Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge
- Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (OW)
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Drainagen aus der Landwirtschaft
- Konzeptionelle Maßnahme; Erstellung von Konzeptionen / Studien / Gutachten
- Konzeptionelle Maßnahme; Vertiefende Untersuchungen und Kontrollen
- Initieren/ Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung inkl. begleitender Maßnahmen
- Vitalisierung des Gewässers (u.a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb des vorhandenen Profils
- Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung)
- Maßnahmen zur Anpassung/ Optimierung der Gewässerunterhaltung
- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen infolge Landentwässerung

WRRL-Ziele Zarnekower Verbindungsgraben (TREB-2200)

Begründung FNP Gemeinde Wendisch Baggendorf

- Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge
- Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (OW)
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Drainagen aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen
- Vitalisierung des Gewässers (u.a. Sohle, Varianz, Substrat) innerhalb des vorhandenen Profils
- Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung)

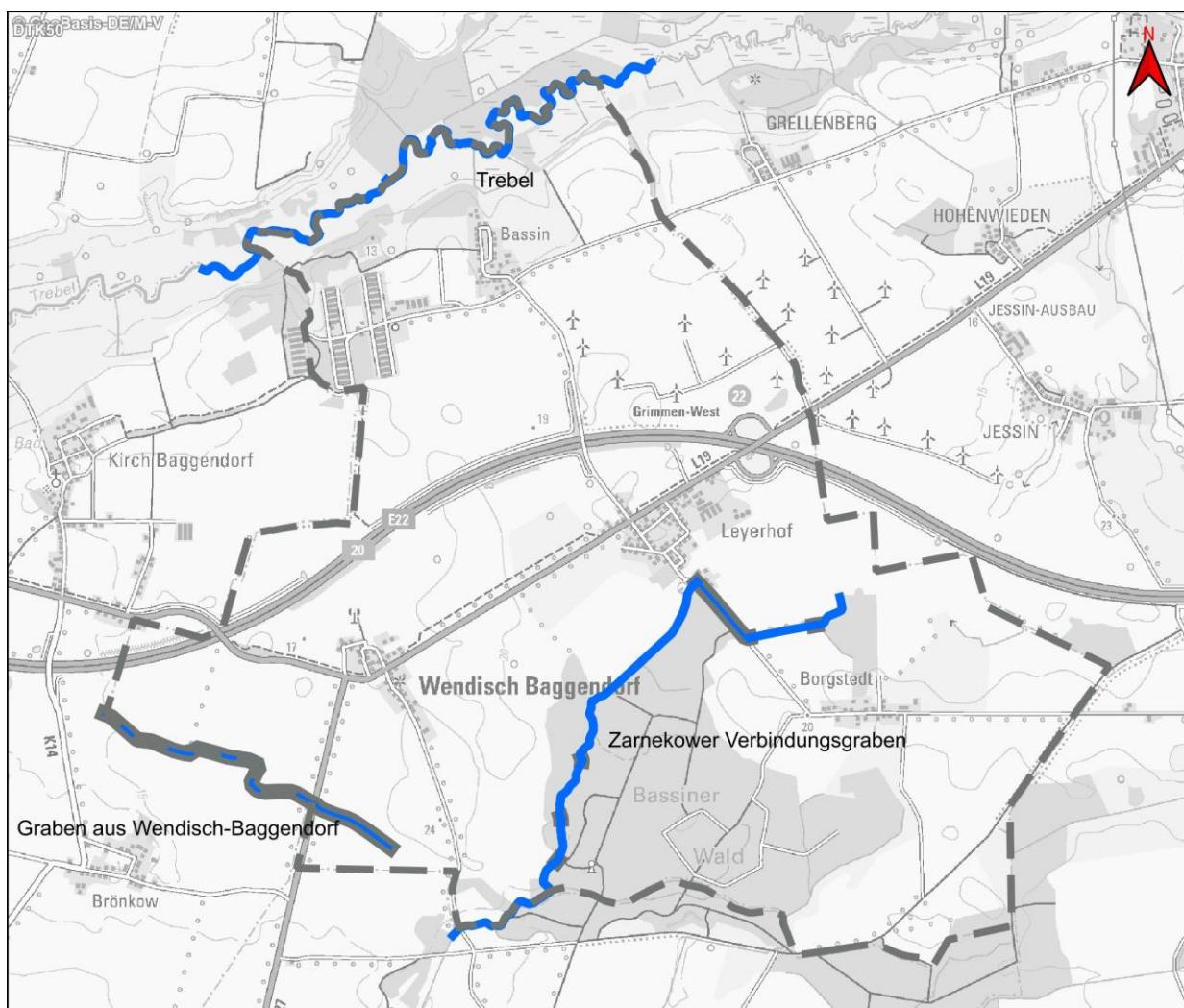


Abb. 9 Lage WRRL-berichtspflichtiger Gewässer (blau) mit Bezeichnung und der Anteil an Verrohrung (grau hinterlegt) im Gemeindegebiet (gestrichelt) über den Digitalen Topographischen Karten des Landes Mecklenburg-Vorpommern Quelle: © GeoBasis-DE/M-V

WRRL-Ziele Graben aus Wendisch Baggendorf (TREB-1300)

- Anlage von Gewässerschutzstreifen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge
- Sonstige Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft (OW)
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Drainagen aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit an sonstigen wasserbaulichen Anlagen
- Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung)

Ein Teil der Fließgewässer (auch WRRL-berichtspflichtige) sind zur Maximierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen verrohrt. Nicht verrohrte Gewässerabschnitte besitzen oftmals keinen naturnahen Verlauf und Gewässerprofil sowie Gewässerrandstreifen.

Stehende Gewässer (Sölle, Seen)

Standgewässer stellen im Gemeindegebiet kleinere Sölle dar. Die Sölle befinden sich schwerpunktmäßig auf den Ackerflächen. Ein Großteil der Sölle ist nur temporär oder gar nicht mehr wasserführend. Viele von ihnen sind stark verlandet/verbuscht und besitzen keinen Gewässerrandstreifen.

Dauerhafte Standgewässer sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Moorstandorte

Als Moorstandorte, beziehungsweise kohlenstoffspeichernde Böden sind insbesondere die Nordgrenze des Gemeindegebietes zu nennen. Hier erstreckt sich die Niederung der Trebel

5.5 Altlasten

Über Altlasten, Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen liegen keine konkreten Informationen vor.

5.6 Flächendarstellung im Bestand

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

355 ha oder etwa 16 % des Gemeindegebiets sind gem. Waldkarte Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. Bei dem Wald handelt es sich überwiegend um Mischwald. Der überwiegende Teil der Gemeinde wird vom Forstamt Poggendorf betreut. Ein geringer Teil wird durch das Forstamt Schuenhagen betreut.

Landwirtschaftsflächen mit Pflanzenbau bilden einen überwiegenden Teil der Flächennutzung. Im Ortsteil Bassin ist die Geflügelhaltung dominant. Die dort ansässige Geflügelmast ist jedoch dem Gewerbe zuzurechnen.

Siedlungsflächen

Die Siedlungsentwicklung ist auf die vier Ortsteile beschränkt. Einzelhöfe sind nicht im Gemeindegebiet vorhanden. Deutlich vorherrschend ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die Ortsteile gruppieren die insgesamt 242 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich deutlich überwiegend um eine eingeschossige Bauweise mit Dachausbau. Ausnahmen bilden die historischen Gutshäuser und deren Nebengebäude. In einigen Fällen sind ehemalige

Wirtschaftsgebäude bzw. landwirtschaftliche Nebenanlagen im Laufe der Zeit zu Wohnhäusern umgenutzt worden. Neben den Hauptgebäuden verfügen viele Grundstücke auch über umfangreiche Nebenanlagen. Diese Nebenanlagen dienen mithin für die Unterbringung nichterwerbsmäßiger Landwirtschaft oder als überdachte Abstellflächen. Eingestreut sind auch kleinere als Bauhöfe genutzte Flächen, wie in Leyerhof und Flächen mit Anlagen für die Landwirtschaft oder auch einzelne gewerbliche Einrichtungen. Aufgrund dieser Mischnutzung sind sie häufig als „Dorfgebiete“ anzusprechen. Die Wohnbebauung erstreckt sich ausnahmslos auf straßenseitige Bebauung. Überwiegen sind Satteldächer vor Krüppelwalmdächern anzutreffen. Wenige Ausnahmen werden durch Pult- bzw. Flachdächer gestellt.



Abb. 10 Ortsteil Leyerhof mit Wohngebäuden

Durch Planungsrecht entstanden in den letzten Jahrzehnten nur einzelne kleinteilige Flächen. Dazu zählen insbesondere die Ergänzungssatzungen in den Ortsteilen Bassin und Leyerhof.

Gewerbebauflächen

Die mit Abstand größte Gewerbefläche bildet die Geflügelmast im Ortsteil Bassin. Im Ortsteil Leyerhof besteht ebenfalls der größere zusammenhängende Komplex der Leyerhof Agrargesellschaft. Zu den gewerblichen Einrichtungen zählen Anlagen zur Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie dazugehöriger Produktionsmittel. Weiterhin sind eine kleine Pension und ein Veranstaltungsgebäude vorhanden.

Die Versorgung der Einwohner und Gästen dienende Einrichtungen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich in der angrenzenden Stadtgemeinde Grimmen. Einzelne kleinere Gewerbebetriebe liegen verstreut zwischen der Wohnbebauung.

Gemeinbedarfsflächen

Das Gemeindezentrum Gemeinde Wendisch Baggendorf befindet sich im Ortsteil Leyerhof. Das Gemeindezentrum wird für soziale Zwecke mitgenutzt.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche stellt die freiwillige Feuerwehr und der Bauhof dar. Flächen für sozialen Zwecken Einrichtungen sind im Ortsteil Leyerhof in Form von Grünflächen vorhanden. Diese Grünflächen dienen für Festveranstaltungen oder auch als Spiel- und Erholungsflächen.



Abb. 11 Ortsteil Leyerhof; Einfahrt zu Gewerbevlächen Agrargesellschaft Leyerhof mbH

Tourismus

Angebote für Gäste sind im Gemeindegebiet faktisch nicht vorhanden. Für Übernachtungen steht allein die Pension in Leyerhof mit Platz für ca. zehn Gäste zur Verfügung. Weitere Gastgewerbeeinrichtungen fehlen.

Grünflächen

Die Darstellung von Grünflächen besitzt unterschiedliche Ausprägungen. Dargestellt sind Sport- und Spielplätze, Friedhöfe und Hausgärten.



Abb. 12 Grünfläche mit Kinderspielplatz Ortsteil Wendisch Baggendorf

6. Entwicklungstendenzen

Einwohner

Die Abb. 15 zeigt die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wendisch Baggendorf zwischen 1990 und 2024. In den 1990er Jahren ist eine überraschende Zunahme der Einwohnerzahl verzeichnet. Bauleitpläne mit der Ausweisung von Wohngebieten sind in diesem Zeitraum nicht in Kraft getreten. Trotzdem korreliert die Einwohnerentwicklung mit einem positiven Migrationssaldo im fraglichen Zeitraum. Seit Beginn der vorliegen Dokumentation war der Höchststand der Einwohnerentwicklung um 2002/2003 zu finden. Die nachfolgenden Jahre sind zunächst mit einem leichten Rückgang, anschließend mit einer Stagnation der Einwohnerzahl bei ca. 530 Einwohnern gekennzeichnet. Der Geburten- und Migrationssaldo schwanken um einen Nullwert.

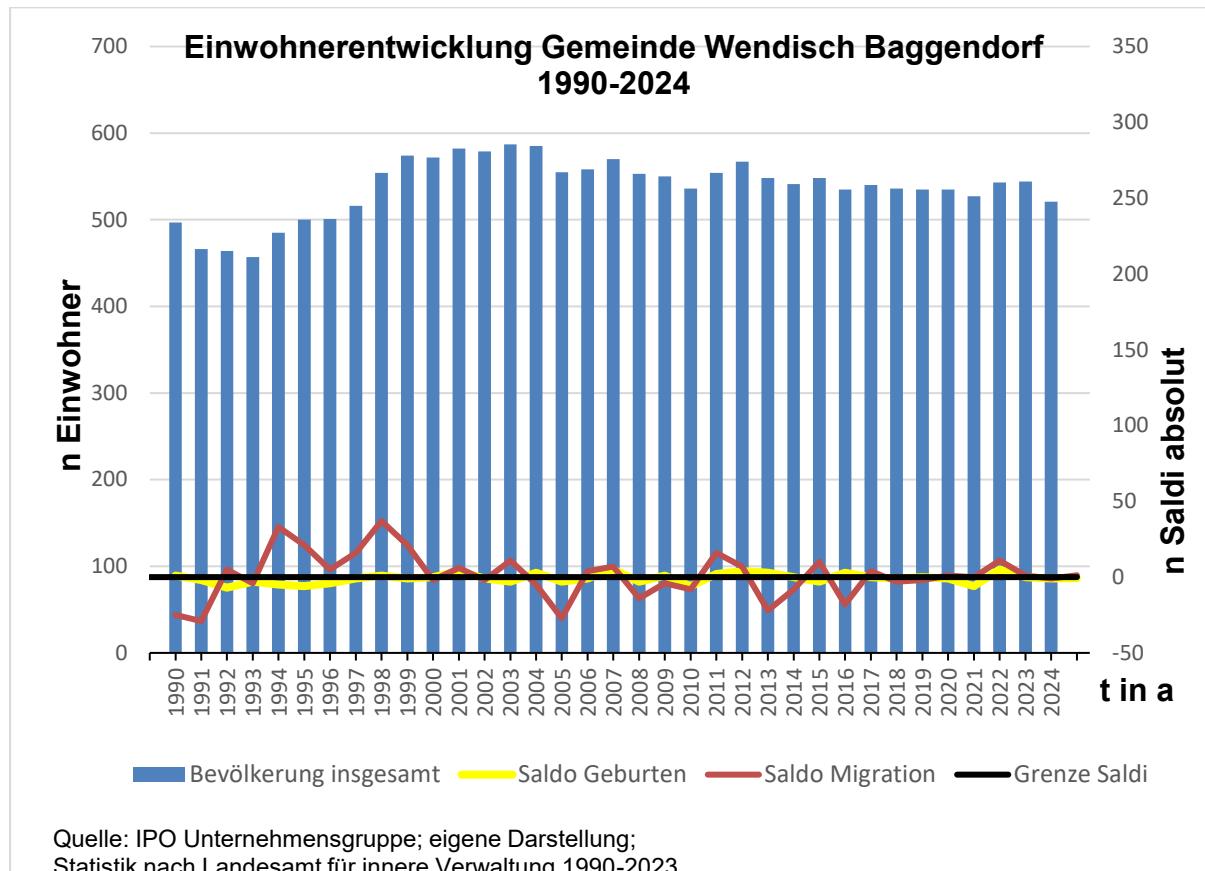


Abb. 13 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wendisch Baggendorf

Die Altersstruktur der Einwohner zeichnet sich durch eine recht gleichmäßige Verteilung der einzelnen Kohorten aus. Ein erklärendes Muster ist nicht erkennbar. Der Altersdurchschnitt liegt bei 44 Jahren und einem Median bei 50.

In den Gruppen bis zu den Zehnjährigen ist eine starke Gewichtung bei weiblichen Einwohnern feststellbar. Die darauffolgenden Kohorten bis 35 Jahre setzen sich deutlich von den älteren Kohorten ab. Sie sind in der Anzahl um ein Viertel geringer. Die Gruppe der 40 bis 90 Jährigen ist überwiegend durch einen Überschuss männlicher Einwohner geprägt. Möglicherweise handelt es sich bei den fehlenden weiblichen Einwohnern dieser Kohorten um die registrierten Fälle der negativen Migrationssaldi vergangener Jahrzehnte.

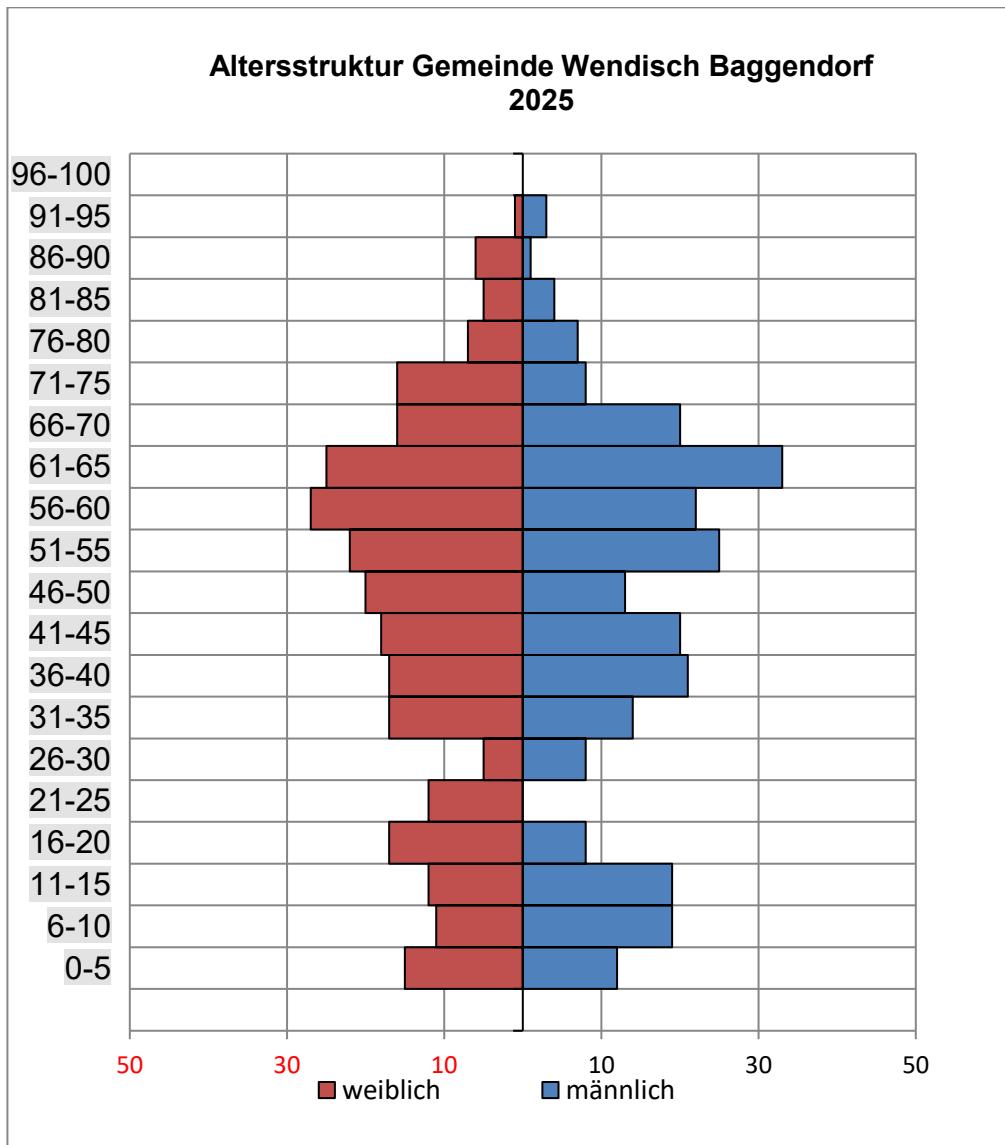


Abb. 14 Altersstruktur Gemeinde Wendisch Baggendorf 2025

Quelle: Einwohnermeldeamt Amt Franzburg-Richtenberg

Die Entwicklung ab 1990 wies folgende Merkmale auf:

- Die Einwohnerentwicklung war die ersten zwei Jahrzehnte nach 1990 von einem Rückgang gekennzeichnet. Anschließend blieb der Verlauf weitgehend stabil
- Der Migrationssaldo war insbesondere ab den 2000er Jahren besonders negativ ausgeprägt.
- Der Geburtensaldo der natürlichen Einwohnerentwicklung war im Betrachtungszeitraum relativ konstant um den Nullwert.

7. Bedarfe

Wohnen

Im Gemeindegebiet ist kein nennenswerter Leerstand zu verzeichnen. Allein die Gutshäuser in den Ortsteilen Bassin und Leyerhof zeugen von relevanten Kapazitäten. Die in 2013 rechtskräftig gewordenen Satzungen in den Ortsteilen Leyerhof und Bassin sind ausgeschöpft. Die Ergänzungssatzung im Ortsteil Borgstedt ist noch ohne Erschließung. Aufgrund des Zeitraumes seit 2013 ist dort mit anderen Problemen, wie bspw. der mangelnden Verfügbarkeit privater Grundstücke, zu rechnen. Für das Wohnen sind regelmäßige Tendenzen zu steigender Wohnfläche und einer veränderten Haushaltsstruktur erkennbar. Dadurch sinkt die Anzahl der Haushaltsmitglieder bei steigender Wohnfläche.

Der Migrationssaldo stagniert in den letzten acht Jahren auf dem Nullpunkt. Auch als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist eine gewisse Flächenreserve für die Gemeindeentwicklung sinnvoll. Die Gemeinde arbeitet intensiv an der Entfaltung ihres Innenentwicklungspotentials. In 2025 wurde ein Grundstück mit den ruinösen Überresten eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes im Ortsteil Wendisch Baggendorf erworben. Die Nachnutzung dieses Grundstückes befindet sich in Abstimmung.

Wie für andere Gemeinde auch ist mit steigenden Wohnflächenansprüchen und einer Änderung der Haushaltsstruktur zu rechnen. Zudem ist die Gemeinde mit einer eigenen Autobahnanschlussstelle äußerst verkehrsgünstig gelegen. Diese Ausstattung des Gemeindegebiets sollte auch entsprechend berücksichtigt werden. Neben dem Eigenbedarf können deshalb auch Ersatzbedarfe anderer Gemeinden herangezogen werden. Für die 242 befindlichen Wohneinheiten im Gemeindegebiet ist eine maßvolle Ergänzung von ca. 8 % - 10 % des Bestandes vertretbar. Für Wendisch Baggendorf liegt der Bedarf demnach zwischen ca. 24 Wohneinheiten an geeigneten Stellen der Innenentwicklung.

Gewerbe/ Pflege

Die einzigen großen gewerblichen Standorte der Gemeinde befinden sich westlich von Bassin mit der Mecklenburger Broiler Farm I GmbH und in Leyerhof mit der Agrargesellschaft Leyerhof. Beide Standorte sind im Bestand dargestellt. Ein weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist nicht erkennbar.

Die gesundheitliche und soziale Betreuung ist ebenfalls Bestandteil des eigenen Wirkungskreises einer Gemeinde gem. § 2 KV M-V. Kindertagesstätten oder mobile Pflegedienste fehlen im Gemeindegebiet. Aus Abb. 14 geht ein steigender Bedarf für Pflegeeinrichtungen in den kommenden zehn Jahren hervor.

Die Gemeinde leistet ihren Beitrag zur Energiewende. Für Gewerbetreibende der Energiewirtschaft möchte sie ebenfalls weiterhin gute Voraussetzungen bieten und Flächen bereitstellen. Die Gemeinde ist bestrebt Gewerbeunternehmen der Energiewirtschaft zu halten. Mit Rücksicht auf Schutzgebiete und den Artenschutz sind weitere Ansiedlungen dieser Gewerbe ausdrücklich gewünscht.

Gemeinbedarf

Die bestehenden Gemeinbedarfsfläche im Zusammenhang mit kulturellen und sozialen Aktivitäten sind nicht sehr groß gestaltet. Das Gemeindezentrum im Ortsteil Leyerhof oder auch das zu mietende Landkulturhaus für größere Veranstaltungen stehen zur Verfügung.

Flächen für die Feuerwehr oder Löscheiche sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Allein im südlichen Bereich des Ortsteils Wendisch Baggendorf könnte noch Bedarf für Löschwasserversorgung bestehen.

Tourismus

Nutzungen im Bereich Tourismus wären im Gemeindegebiet noch ausbaufähig. Insbesondere das südliche Gemeindegebiet mit den zusammenhängen Waldflächen bietet sich an als Ergänzung zu gemeindlichen Planungen der Nachbargemeinden.

Das nördliche Gemeindegebiet ist an überregionale Rad- und Wanderwege angeschlossen. Eine Notwendigkeit für die Errichtung von Gastgewerbe jeglicher Art ist jedoch nicht vorhanden.

Landwirtschaft/ Energiewirtschaft

Unterschiedliche Faktoren bedingen einen Ertragsrückgang der Landwirtschaft. Bodendegradation, Übernutzung und klimatische Änderungen führen zu einer sinkenden Fruchtbarkeit. Leistungen über den Flächenertrag sind eine der wirtschaftlich bedeutsamsten Aktivitäten in der Gemeinde. Deshalb besteht der Bedarf durch ergänzende Nutzungen zur Landwirtschaft. In Übereinstimmung mit bundespolitischen Zielen will sich die Gemeinde für eine weitere Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch Agri-Photovoltaik und Windenergie öffnen.

8. Schutzgebiete und Restriktionen

Dieses Kapitel trägt die aus anderen Fachämtern nachrichtlich übernommenen Flächenumgrenzungen mit Restriktionen zusammen.

Gesetzlich geschützte Biotope, gesetzlich geschützte Baumreihen

Gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegen bestimmte Einzelbiotope einem gesetzlichen Pauschalschutz. Danach sind Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können. Die Lage dieser Biotope entstammt Kartierungen, die mitunter zwanzig Jahre und älter sein können. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) hat diese Fläche bereitgestellt und dementsprechend wurden sie in die Planzeichnung eingearbeitet. Ein Teil der vorhandenen Biotope konnte bereits durch Feldaufenthalte bestätigt oder verworfen werden. Eine weiterführende Auseinandersetzung wird im Umweltbericht mit Strategischer Umweltprüfung abgehandelt werden.

Zu den häufigsten geschützten Biotopen gehören Naturnahe Feldhecken, naturnahe Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, sowie naturnahe Bruchwälder und Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte.



Abb. 15 Spielplatz Ortsteil Leyerhof mit Vielzahl geschützter Einzelbäume; Quelle: IPO

Naturschutzgebiete

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete.

Geschützte Landschaftsbestandteile

In Mecklenburg-Vorpommern haben die Kommunen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen per Satzung die Möglichkeit, zum Schutz von Biotopen Lebensräume als geschützte Landschaftsbestandteile auszuweisen (§ 14 (3) NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern). Weiterhin besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, mit einer kommunalen Baumschutzsatzung den Bestand alter Bäume zu sichern. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern befindet sich keine geschützte Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich.

Landschaftsschutzgebiete

Teile des Gemeindegebiets liegen in Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Der nördliche Gemeindegrenzbereich liegt mit ca. 201 ha im Landschaftsschutzgebiet LSG_066f „Trebeltal“.

„Das Landschaftsschutzgebiet wurde festgesetzt:

1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und
3. wegen seiner Bedeutung für die Erholung.

Insbesondere soll dabei erreicht werden:

4. das weitgehend wenig zersiedelte Gebiet vor einer willkürlichen und vor allem landschaftsfremden Bebauung zu bewahren und die kulturell wertvollen Bauwerke sowie die ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale als Elemente der Landschaft und als touristisches Potential zu erhalten,
5. die vielfältigen natürlichen Landschaftselemente in ihrer Gesamtheit und mit allen Bestandteilen und Erscheinungsformen, wie zum Beispiel Einzelbäumen, Hecken, Gehölzgruppen, Wäldern, Mooren, Ufersäumen, Söllen, Bächen und Quellen in ihrer vernetzten Struktur zu sichern und zu entwickeln und den freilebenden Tieren und Pflanzen langfristig die Lebensräume zu erhalten,
6. die Bereiche der Schutzzone I (Kernzone), das heißt die Uferböschungen, Feuchtgebiete und Bachläufe, die Wälder, Moore, Sölle und die extensiv genutzten Wiesen und Weiden der Trebelniederung sowie die Trockenrasen auf Kuppen und Hängen des Trebeltals als Orte vielfältiger und wertvoller Biotopstrukturen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensstätte für zum Teil gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln.

Gewässerrandstreifen

Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen an "Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten". Im Gemeindegebiet sind gem. § 48 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern keine Gewässer erster Ordnung und keine Küstengewässer betroffen. Ein Fließgewässer 1. Ordnung ist im Gemeindegebiet vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Trebel im Norden des Gemeindegebiets.

Durch § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in einem Abstand von 5 m ab der Böschungssoberkante bzw. der Mittelwasserlinie eines Gewässers Gewässerrandstreifen vorgesehen, die einem besonderen Schutz unterliegen. Davon betroffen sind Stand- und Fließgewässer wie bspw. Sölle, Teiche, Gräben usw. Im Gemeindegebiet sind keine Standgewässer mit einem Gewässerrandstreifen vorhanden.

Verpflichtungen aus internationalen Übereinkommen

EU-Vogelschutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt und am 1. April 2008 der Europäischen Kommission gemeldet. Im Laufe des Jahres 2015 wurde die 1. Änderungsverordnung zur Vogelschutzgebietslandesverordnung rechtswirksam.

Der gesamte des Gemeindegebiets befindet sich nicht in einem Vogelschutzgebiet

Erhaltungsziele für Vogelschutzgebiete sind gemäß § 7 Abs. 1 Pkt. 9 BNatSchG generell Ziele, die im Hinblick auf die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (VS-RL) aufgeführten Vogelarten für ein Natura 2000-Gebiet festgelegt sind. Gemäß § 21 Abs. 3 NatSchAG M.-V. bestimmt die Rechtsverordnung nach § 21 Abs. 2 NatSchAG M.-V. – hier VSGLVO M-V, Stand 12. Juli 2011 – die zu schützenden Arten und Biotope von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie den Schutzzweck und die Erhaltungsziele eines Schutzgebietes.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach der FFH-Richtlinie

Der gesamte nördliche Grenzbereich des Gemeindegebiets befindet sich im Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE_1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“.

DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“

Das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ umfasst eine Fläche von ca. 17.559 ha und wird wesentlich durch die beiden namensgebenden Flüsse und die anschließenden Talmoore geprägt. Zu den gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie wurden im FFH-Gebiet 18 Arten festgestellt. Davon ist keine prioritär. Im Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet wurden insgesamt 17 Lebensraumtypen des Anhang I FFH-RL, davon 4 prioritäre, ausgewiesen. Weitere 5 sind im Zuge der Managementplanung festgestellt worden. Der Schutzzweck für das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ besteht in der Erhaltung und Entwicklung einer wasser-, wald- und moorreichen, strukturreichen Flusslandschaft, die durch Recknitz und Trebel, aber auch durch die zahlreichen zufließenden Bäche und eines der in Mecklenburg-Vorpommern bedeutsamsten kalkreichen Niedermoore bei Freudenberg an der Recknitz geprägt wird.

Kampfmittelverdächtige Flächen

Zu kampfmittelverdächtigen Flächen sind bisher keine Informationen vorhanden.

Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes. Es ist auch von keiner Gefährdung durch Hochwasser auszugehen.

9. Bisherige Planungen

9.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit ebenfalls der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des verbindlichen Raumentwicklungsprogramms von 2010 bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Hinzu kommt die Beachtung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes gemäß den übergeordneten Planungen (z.B. im Rahmen von Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen). Im Folgenden sind diese übergeordneten Zielvorgaben kurz und stichpunktartig aufgezählt:

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V, 2016)

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung werden als Leitlinien mit Schwerpunkten einer nachhaltigen Raumentwicklung wie folgt definiert:

- Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen europäischen Region im Ostseeraum
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns
- Verbesserung der Erreichbarkeiten – Qualifizierung der Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur
- Notwendige Schritte auf dem Weg zum Land der erneuerbaren Energien

- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungs-Räume)
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom September 1998 wurde durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) am 20.09.2010 ersetzt und ist seitdem rechtskräftig. Aktuell befindet sich das RREP VP in der Fortschreibung.

Für die Gemeinde Wendisch Baggendorf sind aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) folgende Aussagen abzuleiten:

Dem Plangebiet wird keine zentrale Funktion zugewiesen. Es ist auch kein Siedlungsschwerpunkt.

- Die Gemeinde Wendisch Baggendorf gehört zum ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion
 - (1) *Die ländlichen Räume sind bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln.*
 - (2) *Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert und genutzt werden.*
 - (5) *In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten.*
 - (6) *Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.*

(RREP 2010, S. 21)

- Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
 - (1) *In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies*

ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

5) Für die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte sollen geeignete Strukturen aufgebaut werden. Das Ernährungsgewerbe soll durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen unterstützt werden.

(RREP 2010, S. 30)

- Der nördliche Grenzbereich der Gemeinde wird als Vorbehaltsgebiet Naturschutz ausgewiesen.

(3) In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen. (Z)

(4) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

(RREP 2010, S. 54)

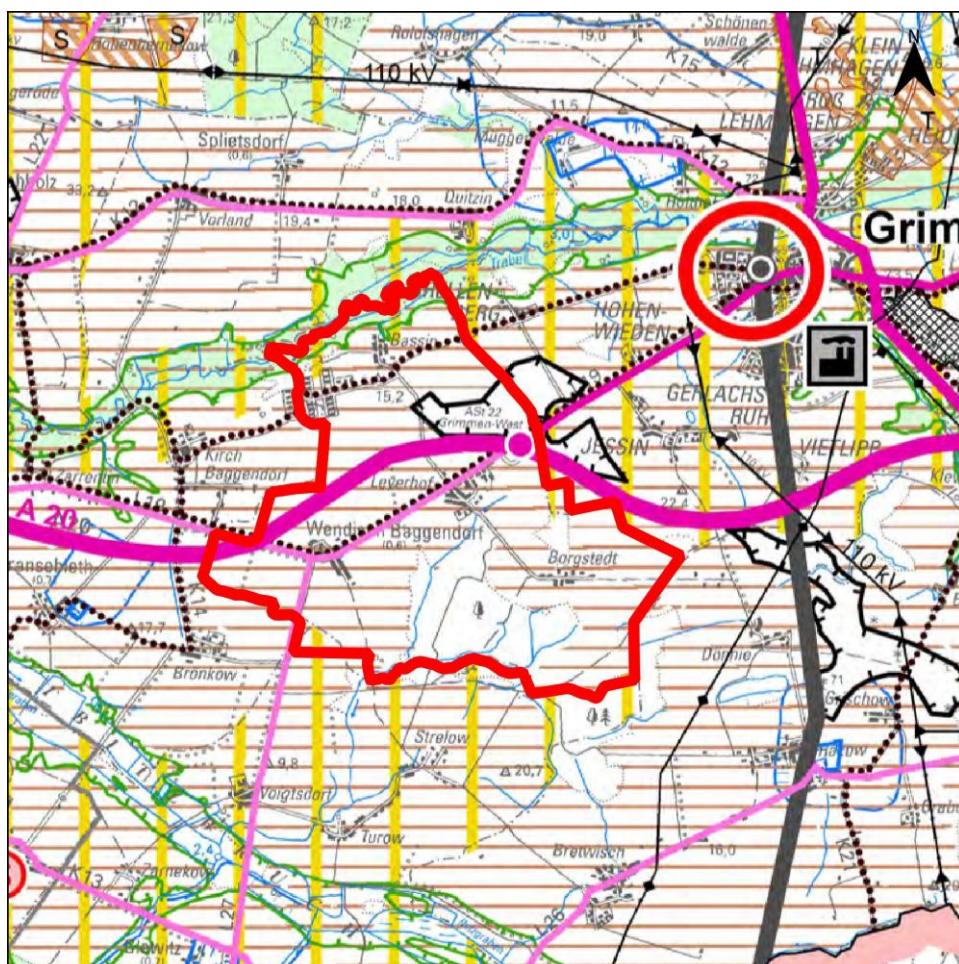


Abb. 16 RREP 2010 (Planausschnitt) mit Umgrenzung des Gemeindegebiets (rot)

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Regional bedeutsames Radroutennetz
- Die Bundesautobahn BAB20 ist als überregionales Straßennetz aufgenommen worden.
- Die Landesstraße L19 ist als überregionales Straßennetz aufgenommen.
- Das Eignungsgebiet für Windenergieanlagen als Altgebiet ist festgelegt.

9.2 Weitere Fachplanungen in gemeindlicher Hoheit

Folgende Bebauungspläne/ Satzungen wurden bisher aufgestellt oder sind in Aufstellung:

Bebauungsplan Nr. 1 „Windfeld Bassin-Leyerhof“ Gemeinde Wendisch Baggendorf

- aus dem Jahr 2005
- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Ergänzungssatzung „Leyerhof Nord“ Gemeinde Wendisch Baggendorf

- mit Rechtskraft 2013
- ergänzt eine gespiegelte Baufläche an Ausfahrt nach Bassin

„Ergänzungssatzung der Gemeinde Wendisch-Baggendorf für den Ortsteil Bassin“ Gemeinde Wendisch Baggendorf

- mit Rechtskraft 2013
- schließt drei Baulücken zwischen den innerörtlichen Erschließungsstraßen

Ergänzungssatzung „Borgstedt Südwest“ Gemeinde Wendisch Baggendorf

- mit Rechtskraft 2013
- ergänzt eine gespiegelte Baufläche an Ausfahrt nach Leyerhof



Abb. 17 Fläche Ergänzungssatzung „Borgstedt Südwest“; Quelle: IPO

10. Planziele des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des FNP werden folgende Ziele in der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wendisch Baggendorf verfolgt:

- Darstellung der bestehenden Flächennutzung und Abgrenzung zusammenhängender Siedlungsbereiche
- Vorbereitung des Ausbaus zur Nutzung der Windenergie
- Orientierung auf eigene Innenentwicklung durch Schließung der einzelnen Baulücken und der Entwicklungsfläche.
- Förderung naturräumlicher Belange durch Sicherung weitläufiger Grün- und Waldflächen.
- Stärkung wirtschaftlicher Belange durch mögliche Weiterentwicklung bestehender Wirtschaftsbereiche
- Beseitigung und Nachnutzung städtebaulicher Missstände

11. Konzept

Das zugrundeliegende Konzept schließt an die vorherigen Kapitel an. Ausgehend vom vorhandenen Bestand und den ermittelten Bedarfen werden nachfolgend Lösungsansätze aufgezeigt.

11.1 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen für Landwirtschaft werden in ihrem Bestand übernommen. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wird weiter zwischen Ackerflächen und Grünland unterschieden. Entlang der gem. EU-WRRL-berichtspflichtigen Gewässer ist ein Pufferbereich von 20 m beidseitig als Gewässerentwicklungskorridor dargestellt.

11.2 Grünflächen

Die Grünflächen bleiben in Ihrem Bestand weitgehend unverändert. Hausgärten, vorbelastete Siedlungsflächen u.Ä. fließen in den Bestand der Grünflächen ein. Im Gemeindegebiet befinden sich einige wenige Hofstellen außerhalb von Bauzusammenhängen. Diese Hofstellen werden als Grünflächen dargestellt.

11.3 Gemeinbedarf

Die derzeitigen Flächen für Gemeinbedarf sollen erhalten bleiben. Eine Ergänzung, Verringerung oder Tausch an Flächen ist nicht vorgesehen.

11.4 Gewerbliche Bauflächen

Eine Ergänzung gewerblicher Bauflächen ist nicht vorgesehen. Dringende Anfragen können zu einem begrenzten Anteil ggf. durch Umstrukturierung auf der gewerblichen Baufläche in Leyerhof untergebracht werden. Bei einem solchen Vorhaben müssten Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt werden.



Abb. 18 Gewerbebaufläche der Agrargesellschaft Leyerhof mbH, zu beachten auch die gute Anbindung an die Autobahnauffahrt oben rechts im Bild und die Lage an der Landesstraße L19

11.5 Tourismus

Der nördliche Teil des Gemeindegebiets ist eingebunden in das überregionale touristische Wegenetz. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung drängt sich eine touristische Nutzung für die Gemeinde Wendisch Baggendorf jedoch nicht auf. Zudem befindet sich das Gemeindegebiet zwischen den Zentren Grimmen im Osten und Tribsees im Westen gelegen. Möglich wäre eine Anbindung des südlichen Gemeindegebiets rund um den Bassiner Wald an lokale Wegenetze zum Ibitzbruch.

11.6 Wohnbauflächen/ Ortsteilentwicklung

Eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen über den Bestand hinaus ist nicht geplant. Die Baulücken innerhalb der dargestellten Bauflächen des Dorfgebiets bieten ausreichend Möglichkeiten für die Deckung des Eigenbedarfs.

Ortsteil Leyerhof

Für Leyerhof kann eine Bauvollständigkeit angenommen werden. Einzig eine Verdichtung entlang der Verkehrsfläche in Richtung Borgstedt wäre sinnvoll, ist jedoch nicht geplant.

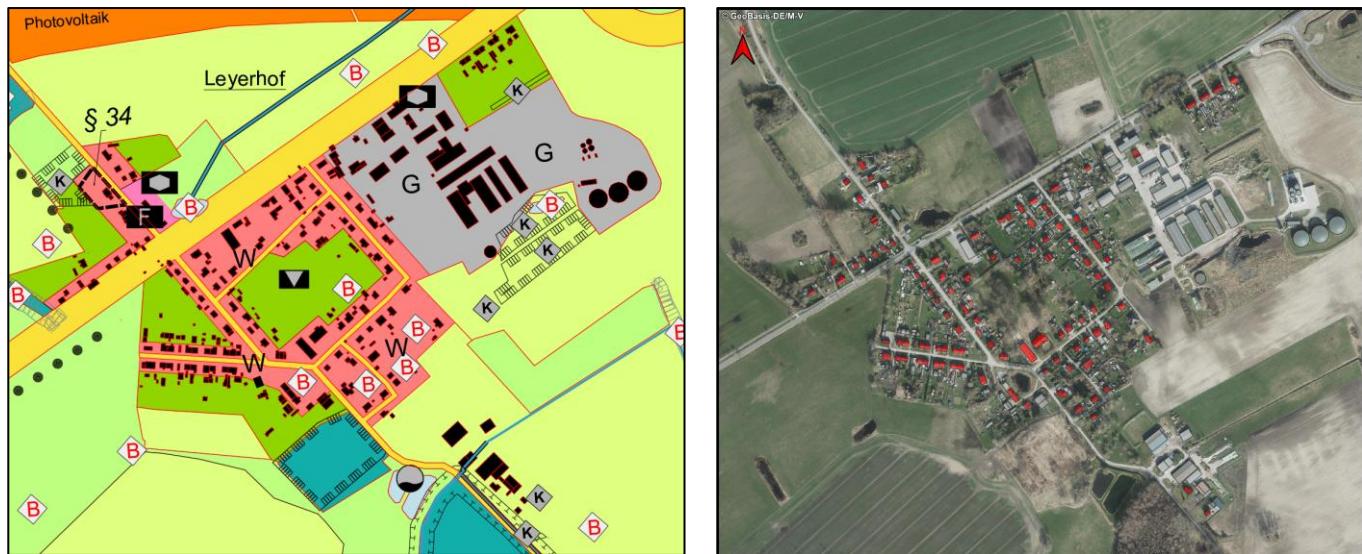


Abb. 19 Ortsteil Leyerhof, Gegenüberstellung der Planung Vorentwurf mit dem Bestand über DOP, Gebäude mit Wohnfunktion rot

Quelle: eigene Darstellung, verändert nach © GeoBasis-DE/M-V

Ortsteil Wendisch Baggendorf

In Wendisch Baggendorf besteht Potential die Flächen westlich des Gutshauses planerisch in einen Bauzusammenhang einzubeziehen. Eine Darstellung als Baufläche entfällt aufgrund des mangelnden Eigenbedarfs. Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Dazu zählen die ruinösen Wirtschaftsgebäude und bestehende Baulücken. Die ruinösen Nebengebäude des ehemaligen Gutshofes können in ihrer Kubatur neuerrichtet werden und würden der Nachverdichtung dienen. Derzeit müssen sie als städtebauliche Missstände angesprochen werden. Das Flurstück 28/1, Flur 10, Gemarkung Wendisch Baggendorf konnte inzwischen durch die Gemeinde erworben werden. Die Art und Weise einer Nachnutzung ist in Abstimmung.

Eine städtebauliche Satzung wäre zum Auffüllen der Baulücken nicht zwingend notwendig. Die vorliegenden Baulücken bieten wenige Möglichkeiten baulicher Alternativen. Insgesamt können vier bis fünf Baulücken zusammengefasst werden.

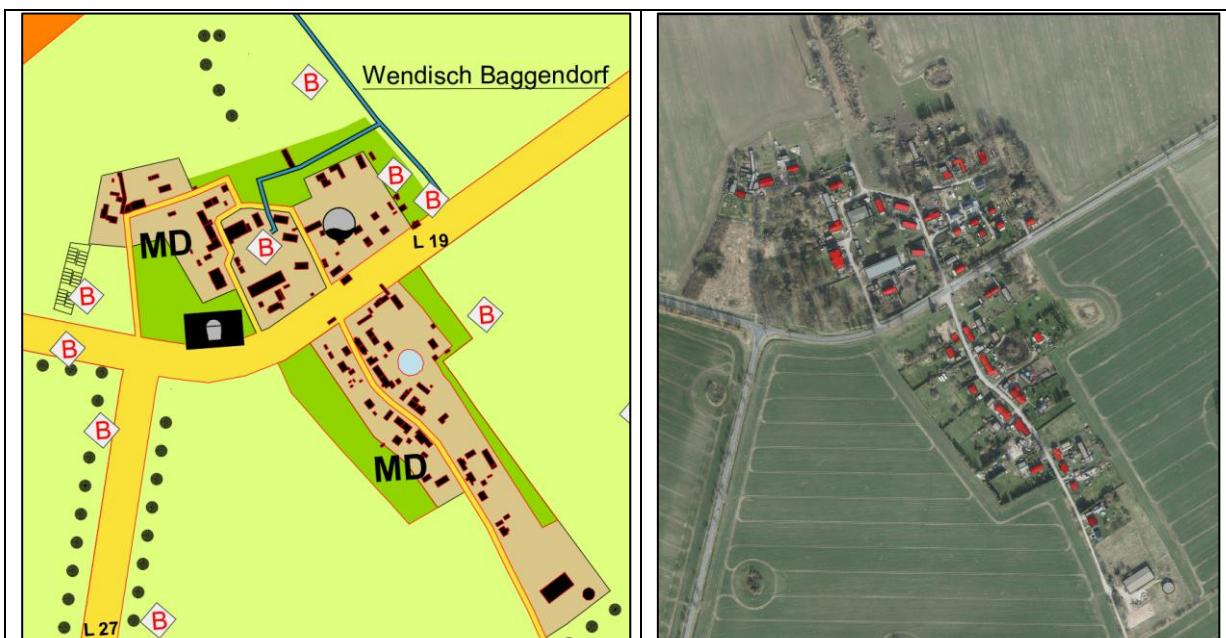


Abb. 20 Ortsteil Wendisch Baggendorf mit Wohngebäuden (rot) und Flächenkonzept FNP Gemeinde Wendisch Baggendorf

Quelle: eigene Darstellung, verändert nach © GeoBasis-DE/M-V

Ortsteil Bassin

Die Baustruktur des Ortsteils entwickelte sich entlang der Gutsanlage und bleibt erhalten. Der Bereich um den ehemaligen Gutshof weist Baulücken auf. Diese Lücken bieten Möglichkeit für die weitere Entwicklung landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe. Nicht alle Flächen stehen für eine Bebauung zur Verfügung. Gründe dafür sind der Bestand mit Altlasten oder private Unverfügbarkeit. So ist auch der freie Bauplatz im Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 BauGB seit 2013 unbebaut.

Der ehemalige Gutshof bietet sich ebenfalls für eine Nachverdichtung an. Die Überplanung des Gutshofs würde einer Verdichtung der Baustruktur entsprechen. Dort können ca. sechs Wohneinheiten in Einzelhausbebauung oder vier Doppelhäuser untergebracht werden. Zusammen mit den Baulücken kann mit einem Potential von neun bis zwölf Wohneinheiten gerechnet werden. Diese Form der Innenentwicklung ist über eine städtebauliche Satzung zu realisieren.

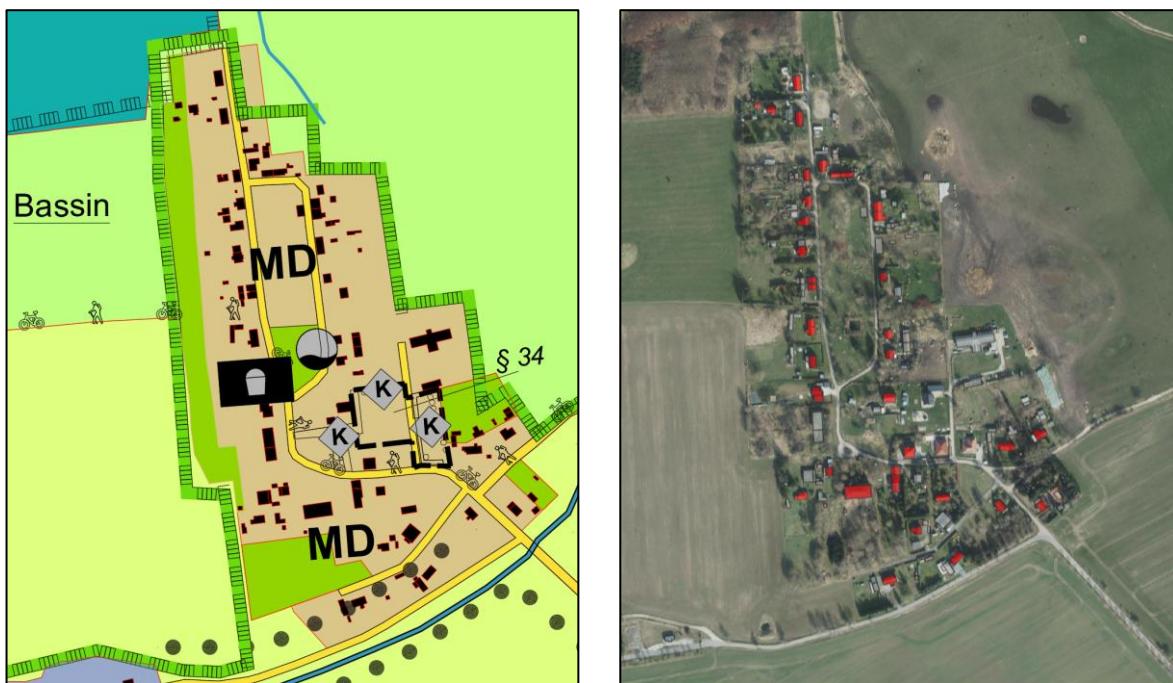


Abb. 21 Ortsteil Bassin mit Wohngebäuden (rot) und Flächenkonzept FNP Gemeinde Wendisch Baggendorf; Quelle: eigene Darstellung, verändert nach © GeoBasis-DE/M-V

Ortsteil Borgstedt

Im Ortsteil Borgstedt wird keine weitere Flächenausweisung geplant. Der östliche Bereich ist der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs vorbehalten. Die Ergänzungssatzung gem. § 34 BauGB „Borgstedt Südwest“ weist Bauplätze für vier weitere Einzelhäuser aus. Diese Bauplätze sind aus privaten Gründen dem Wohnungsmarkt entzogen und stehen daher als Kapazität für die Gemeindeentwicklung auf unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung.

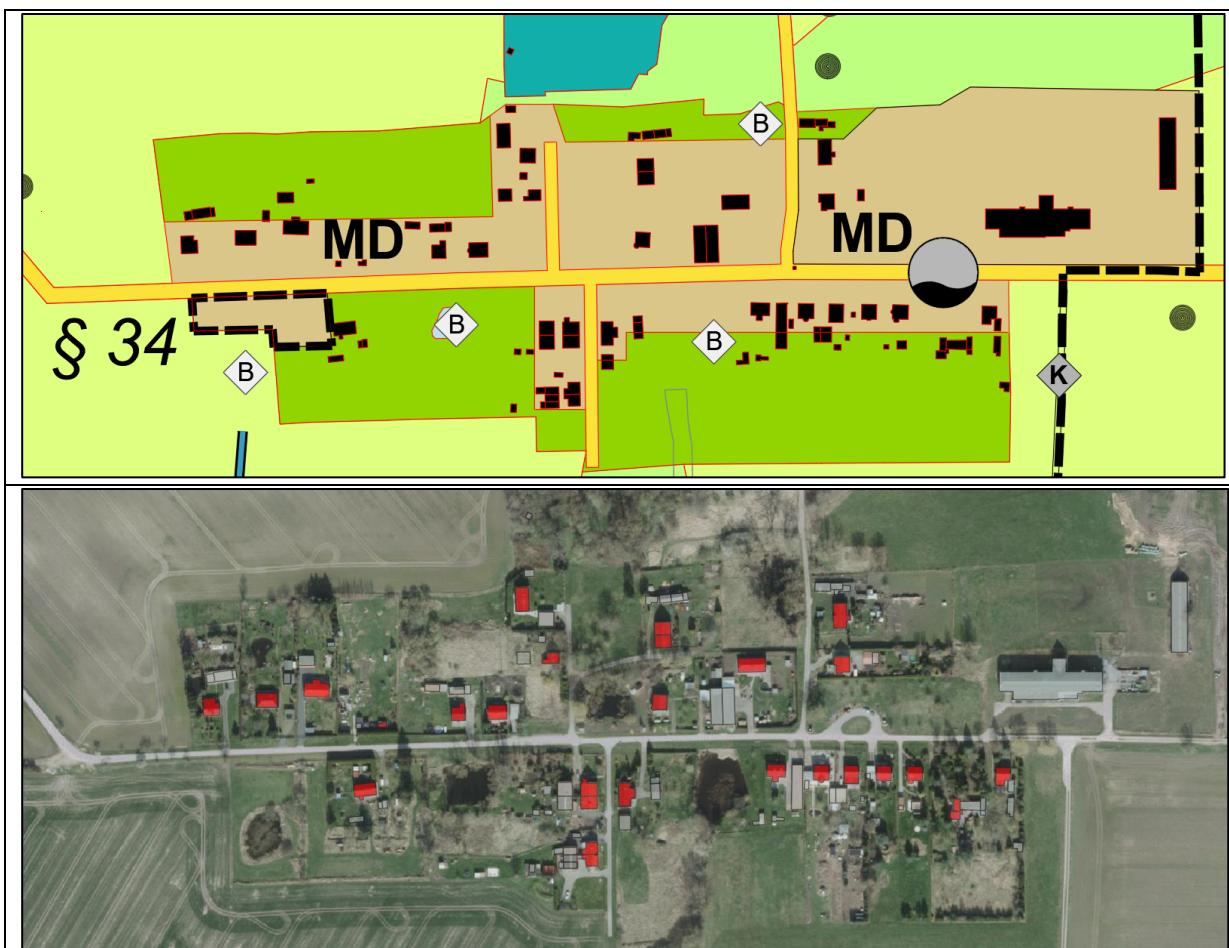


Abb. 22 Ortsteil Borgstedt mit Wohngebäuden (rot) und Flächenkonzept FNP Gemeinde Wendisch Baggendorf; Quelle: eigene Darstellung, verändert nach © GeoBasis-DE/M-V

Zusammenfassend werden die verschiedenen Ortsteile in einer Tabelle gemeinsam bilanziert.

Tabelle 2 Flächenbilanz Ortsentwicklung

Ortsteil	Baulücken Bestand	Baulücken Nachverdichtung	BauGB
Wendisch Baggendorf	5	-	-
Leyerhof	-	-	-
Bassin	5	6	§ 34
Borgstedt	(4)	-	-
Summe Planung	10	6	
Summe Wohneinheiten Bestand	241		

11.7 Sonderbauflächen/ Energiewirtschaft

Im Gemeindegebiet befindet sich Windenergieanlagen (WEA). Diese WEA liegen in einem Altgebiet und wurden aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm des Planungsverbandes Vorpommern 2010 (RREP 2010) bzw. seiner zweiten Änderung 2023 übernommen. In der zweiten Änderung zum RREP 2010 ist eine planerische Öffnungsklausel vorgesehen. Aufgrund dieser planerischen Öffnungsklausel ist es Gemeinden möglich, Eignungsgebiete für WEA auszuweisen, zu ändern oder aufzuheben. Die Gemeinde Wendisch Baggendorf möchte diese planerischen Öffnungsklausel gem. § 6 Abs. 1 ROG nutzen. Ein Repowering der WEA soll damit grundsätzlich ermöglicht werden. Weitere Flächen sollen für die Nutzung durch Windenergieanlagen dargestellt werden. Eine dieser Flächen befindet sich südlich der Broilerfarm Bassin an der Grenze zur Gemeinde Gransebith. Die zweite Fläche befindet sich nördlich des Ortsteils Borgstedt an der Gemeindegrenze zur Stadt Grimmen.



Abb. 23 Lage der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan Gemeinde Wendisch Baggendorf

Eine weitere baurechtliche Sicherung wird dabei nicht notwendig. Durch § 245 e BauGB ist die Darstellung im Rahmen eines Flächennutzungsplanes das geeignete Instrument für diese Flächennutzung.

Ein großer Teil des Gemeindegebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan Nr. 2 Gemeinde Wendisch Baggendorf die Ergänzung von landwirtschaftlicher Nutzung durch Agri-Photovoltaik angestrebt. Bei Agri-Photovoltaik ist die überwiegende Nutzung durch landwirtschaftliche Tätigkeit normiert. Die Lage dieser Fläche ergibt sich vorwiegend aus der Entfernung zum Netzanschlusspunkt. Durch das Gemeindegebiet verlaufen keine Hochspannungsfreileitungen. Der nächste geeignete Netzanschlusspunkt befindet sich an einer Leitung östlich der Stadt Grimmen. Verluste durch lange Übertragungswege sind zu vermeiden. Deshalb sind nur Flächen an der östlichen Grenze des Gemeindegebiets sinnvoll erschließbar. Diese Flächen sollten neben der Landwirtschaft durch keine weitere Nutzung belegt sein. Für das Gemeindegebiet bedeutet dieser Sachverhalt eine Eingrenzung dieser ergänzenden Nutzung auf den gewählten Standort und ein Ausschluss für andere Flächen.

Sofern Schutzgebiete oder artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ vereinbar mit Planungsinhalten für Agri-Photovoltaik gem. DIN SPEC 91434:2021-05. Eine eigene Darstellung als Sonderbaufläche ist deshalb nicht zwingend notwendig.

Die Darstellung der Sonderbauflächen S Photovoltaik entspricht der aktuellen Gesetzeslage. Aufgrund der Paragrafen § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind diese Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs privilegiert. Die Gemeinde hat wenig Einfluss auf die Entwicklung dieser Flächen.

12. Auswirkungen

Das Ergebnis der vorliegenden Planung führt insbesondere zu einer vielfältigen Nutzung der bisher einseitig durch Landwirtschaft genutzte Flächen. Durch geeignete Maßnahmen ist dabei der Artenschutz insbesondere von Großvögeln zu berücksichtigen. Eine umfangreiche Fülle an umweltrelevanten Daten wird in diesem Zuge erhoben werden und veröffentlicht.

Die Ortsteile bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten. Die Auswirkungen bleiben auf eine Darstellung des Siedlungszusammenhangs begrenzt.