

# **REUTERSTADT STAVENHAGEN ORTSTEIL BASEPOHL (DORF)**

## **KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG**

**nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB  
(einschließlich Festsetzungen von örtlichen  
Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)**

### **INHALTSVERZEICHNIS:**

- I. Begründung zur Satzung**
  - 1.0 Vorbemerkungen / Rechtsgrundlagen**
  - 2.0 Zur Lage im Siedlungsraum / Ausgangsbedingungen**
  - 3.0 Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils /  
Planfestsetzungen**
  - 4.0 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz**
  
- II. Plan zur Satzung**

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Reuterstadt Stavenhagen durch:

A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Nietiedt

Stavenhagen, 01.11.2001

# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

## 1.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGEN

Auf Grund entstandener Baulücken sowie einer nicht eindeutig ablesbaren räumlichen Ausdehnung des Dorfes gegenüber dem Landschaftsraum besteht die Notwendigkeit, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Basepohl Dorf** in seiner räumlichen Abgrenzung zweifelsfrei festzulegen und gleichzeitig die Ergänzungsflächen zu bestimmen, auf denen noch gebaut werden kann, um den Ort abzurunden.

Die Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen hat beschlossen, mit Hilfe dieser Satzung auf den Ergänzungsflächen Baurecht für alle Gebäude und bauliche Anlagen zu schaffen, die sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der sie umgebenden Bebauung einfügen. Gleichzeitig sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden; die Stadtvertretung will damit Einfluss nehmen auf die äußere Gestaltung und das Ortsbild.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141). Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für – im Zusammenhang bebaute Ortsteile – festlegen und einzelne Außenbereichsflächen mit einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Für Satzungen nach Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungssatzungen) können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufnehmen. Das Genehmigungserfordernis ist zwar lt. Änderung der LBauO M-V vom 27. April 1998 entfallen; doch § 10 Abs. 3 BauGB (Bekanntmachung) gilt.

## 2.0 ZUR LAGE IM SIEDLUNGSRAUM / AUSGANGSBEDINGUNGEN

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Basepohl am 15. Mai 1252. Der Ritter Reimbern von Stove stiftet und bewidmet an diesem Tag das Kloster Ivenack. Dabei wird auch das Dorf Basepohl genannt (Mecklenburgisches Urkundenbuch Bd. II, S. 691).

Nach Kühnel ist der Name des Dorfes von Basepole = "Gottesfeld" abgeleitet.

Basepohl ist ein Ortsteil der Reuterstadt Stavenhagen im Landkreis Demmin und liegt ca. 3 km nördlich von Stavenhagen.

Basepohl wird über die Bundesstraße B 194 erschlossen.

Basepohl besteht aus den Ortsbereichen

- Dorf Basepohl,
- Gutsbereich und
- Wohnsiedlung und Kasernengelände der Bundeswehr.

In Basepohl (Dorf) leben heute 189 Einwohner (Stand 30.09.2000).

Von Stavenhagen kommend liegt das Dorf Basepohl beidseitig der B 194. Mit großem Aufwand konnten die Fachwerkbauten (Landarbeiterkaten) teilweise wieder hergestellt werden. Nach Westen und Osten hat sich das Dorf Basepohl baulich erweitert. Neue Eigenheime entstanden vor allem im Osten.

Südwestlich wurden landwirtschaftliche Bauten zur Massentierhaltung errichtet, die heute jedoch nicht mehr genutzt werden und zum Teil auch schon abgebrochen worden sind.

Der ehemalige Gutshof liegt nördlich des Dorfes zwischen der Bundesstraße und dem Südufer des Großen Sees. Von der ehemaligen Gutshofanlage ist nur noch der unter Denkmalschutz stehende Speicher vorhanden.

Etwa 1,5 km nördlich des Dorfes vom Nordufer des Großen Sees bis an die Waldgrenze erstreckt sich die Wohnsiedlung und das Kasernengelände Basepohl.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das **Dorf Basepohl**. Im Flächennutzungsplan ist die Ortslage als "Wohnbaufläche" dargestellt worden. Die Versorgung im sozialen Bereich und mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgt über die Reuterstadt Stavenhagen.

Aus Sicht des Gewässer- bzw. Grundwasserschutzes ergeben sich am Ortsausgang (im Bereich Friedhof und zum Teil Flurstück 3)

Nutzungsbeschränkungen infolge der Lage im 100 m Gewässerschutzstreifen des Großen Sees.

Nutzungsbeschränkungen aus der Lage in Trinkwasserschutzzonen sind nicht zu berücksichtigen; die Brunnen liegen in ausreichendem Abstand zur Ortslage.

Am Südgiebel des Gasthofes "Uncel Bräsig" (Basepohl, Dorfstraße 12) befindet sich ein Höhenfestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V (siehe auch Planzeichnung). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V gesetzlich geschützt.

Zu den geologischen Bedingungen können folgende Aussagen getroffen werden: Im Satzungsgebiet stehen überwiegend bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Für das regional verbreitete obere Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtenwasser auftreten.

Nach der Denkmalliste des Landkreises Demmin sind folgende Objekte denkmalgeschützt:

- Dorfstraße 31/32, Landarbeiterhaus
- Dorfstraße 51/52, Landarbeiterhaus
- Friedhof, Glocke

Basepohl ist ein Straßendorf, das später in östliche und westliche Richtung erweitert wurde. Die historische Bebauung befindet sich beidseitig der Bundesstraße; zwei Gebäude (Dorfstraße 31/32 und 51/52) sind unter Denkmalschutz gestellt worden.

Ortsbildprägend ist jedoch der gesamte Bereich der Ortsdurchfahrt, also auch die vorhandene Bebauung Dorfstraße 2-5 sowie 69-72 (Ensemblewirkung).

Am Ortsausgang südlich des Friedhofs befand sich die alte Schule; das Gebäude ist heute nicht mehr vorhanden.

### 3.0 ABGRENZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS / PLANFESTSETZUNGEN

Die bebaute Ortslage **Basepohl (Dorf)** umfasst Flächen der Flur 1 und 2 der Gemarkung Basepohl.

Kartengrundlage ist die Flurkarte im M 1:1000.

Mit der Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Basepohl (Dorf)** zweifelsfrei festgelegt. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Plan zur Satzung eingezeichneten Geltungsbereichslinie liegt.

1. Im Bereich der Bundesstraße umfasst der Geltungsbereich die vorhandene Bebauung beidseitig der Straße.  
Geltungsbereichsgrenzen am Ortsausgang nach Stavenhagen bilden die Flurstücke 97 und 109. Am Ortsausgang Richtung Demmin wird der Friedhof als "Grünfläche" mit in den Geltungsbereich einbezogen. Für den westlich der B 194 liegenden Bereich ist somit der Friedhof Bebauungsgrenze; östlich der B 194 wird die Geltungsbereichsgrenze im Abstand von 4 m zum Giebel Haus Nr. 51 festgesetzt. Die noch unbebauten Flurstücke 3, 55, 57, 67 und 71 an der Bundesstraße befinden sich innerhalb der ansonsten geschlossenen Straßenbebauung und werden den Lückenschließungen zugeordnet.
2. Der westlich der B 194 liegende Ortsbereich wird im Bestand in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen; Ortserweiterungen in Richtung Grammentin sind nicht vorgesehen.
3. Der Bereich östlich der B 194 wird über die Dorfstraße, die nach Ivenack führt, verkehrlich erschlossen. Nördlich dieser Straße befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsbau (2-3-geschossig) und der Sportplatz. In Nachbarschaft zu den Wohnblöcken sind Nebenanlagen entstanden. Am Ortsausgang begrenzt eine Kleingartenanlage das Dorf. Südlich der Straße nach Ivenack sind Eigenheime gebaut worden; entlang dieser Straße durchgängig im einheitlichen Typ. Parallel zu den Landarbeiterkaten an der B 194 sind gewissermaßen in 2. Reihe zur historischen Bebauung, weitere Eigenheime entstanden, die über einen Stichweg erschlossen werden.

Nördlich der Dorfstraße nach Ivenack wären auf dem FS 94 bauliche Ergänzungen möglich (Baulücke parallel zur Dorfstraße).

Der Sportplatz wird über den Weg (FS 95) erschlossen. Auf dem FS 94 wäre somit auch eine hintere Bebauung möglich. Mit der Satzung werden diese Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen (**Ergänzungsfläche 1**). Festsetzungen zur baukörperlichen Anordnung werden auf Grund der Lage im rückwärtigen Bereich zur Dorfstraße nicht getroffen, die Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die "Eigenart der näheren Umgebung einzufügen."

Der Sportplatz wird als "Grünfläche" mit berücksichtigt. Am Ortsausgang nach Ivenack wird die Kleingartenanlage ebenfalls mit in den Geltungsbereich einbezogen; es erfolgen ebenfalls Darstellungen als "Grünfläche".

Friedhof, Sportplatz und Kleingartenanlage gehören zur bebauten Ortslage Basepohl (Dorf). Sie prägen das Ortsbild entscheidend mit und sollen als Grünbereiche auch zukünftig erhalten bleiben.

Am Ortsausgang nach Ivenack bildet also die vorhandene Kleingartenanlage und die Bebauung auf dem FS 41 die Bebauungsgrenzen. Für das über den Stichweg erschlossene Eigenheimgebiet erfolgen mit der Satzung Grenzfestsetzungen an der südlichen Flurstücksgrenze des FS 99 (Wohngebäude Nr. 66 f). Gegenüber den Flurstücken 98 und 99 liegende Außenbereichsflächen werden somit in den – im Zusammenhang bebaute Ortsteil – einbezogen (**Ergänzungsfläche 2**). Ergänzende Bauungen werden im Abstand von mindestens 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum gestattet. Festlegungen zur Firstrichtung sind aus ortsgestalterischer Sicht nicht zwingend notwendig.

Zwischen der Bundesstraße und dem von der Dorfstraße abzweigenden Stichweg liegen größere unbebaute Flächen (FS 68 / Außenbereichsflächen, zum Teil als Parkplatz benutzt). Mit der Satzung werden diese Flächen in den – im Zusammenhang bebauten Ortsteil – einbezogen (**Ergänzungsfläche 3**). Die Bebauung sollte mindestens im Abstand von 5 m zurückgesetzt vom öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Aus städtebaulichen Gründen wird eine einheitliche Firstrichtung parallel zur Straße vorgegeben.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Basepohl – Dorf wird per Satzung somit eindeutig ausgegrenzt.

Um der historisch gewachsenen Dorfstruktur, dem Dorfcharakter und einem gut gestalteten Dorfbild gerecht zu werden, werden mit der Satzung **textliche Festsetzungen** erlassen.

Wie bereits in den Vorbemerkungen erwähnt, können Festsetzungen nach § 9 BauGB nur für Ergänzungssatzungen (Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) getroffen werden.

Die im Teil B /Textliche Festsetzungen getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten somit nur für die Ergänzungsflächen 1, 2 und 3.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V gelten für den gesamten Geltungsbereich der Satzung.

Auf den Ergänzungsflächen werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Abgrenzung zum freien Landschaftsraum getroffen.

Um "hochbeinige" Bebauungen zu verhindern, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zur besseren Einbindung der Außenbereichsflächen werden Pflanzfestsetzungen zum Landschaftsraum festgesetzt.

Auf Grund der Lage in Nähe der Bundesstraße ist im Ergänzungsbereich 3 davon auszugehen, dass die Straßenverkehrslärmgeräusche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Mit der Satzung werden Festsetzungen über Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) getroffen.

Wohngebäude sind so zu gestalten, dass die Schlafräume auf der zur Bundesstraße abgewandt liegenden Seite angeordnet werden.

Alle Bauteile der Bauhülle, insbesondere der Teile, die der Bundesstraße zugewandt sind, haben die nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße einzuhalten (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen / Punkt 3.0).

Mit den örtlichen Bauvorschriften will die Stadt gezielt Einfluss nehmen auf die äußere Gestaltung. Für Hauptgebäude werden somit verbindliche Festsetzungen zur Dachform und Fassadengestaltung getroffen. An der Bundesstraße werden die zulässigen Dachformen beschränkt auf Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer; Vollholzhäuser werden nicht gestattet.

Zäune und Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren in die Begründung noch folgende Anmerkung aufzunehmen:

1. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. In diesen Fällen sind die Hinweise der Bodendenkmalpflege (siehe Planzeichnung) zu beachten.
2. Im Plangebiet sind die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beachten. Notwendige Abstimmungen haben vor Bauausführung zu erfolgen.  
Die Deutsche Telekom AG / TNL Potsdam hat im Rahmen des Planverfahrens Bestandsunterlagen zugearbeitet, die im Einzelnen in der Verfahrensakte eingesehen werden können. Sie ersetzen jedoch keine Einweisung!

Mit der WMS GmbH Stavenhagen sind rechtzeitig vor Baubeginn die notwendigen Abstimmung zur Wasserversorgung und Abwasserableitung zu führen. Auf Grund des Zustandes und der Lage der Wasserversorgungsleitungen sind Leitungserneuerungen erforderlich. Erfolgen Bebauungen vor der geplanten Rohrnetzauswechslung, sind die dafür erforderlichen finanziellen Mittel durch die Stadt Stavenhagen beim Zweckverband zu beantragen.

Eine zentrale schmutzwasserseitige Erschließung ist in den kommenden Jahren angedacht. Bis zur schmutzwasserseitigen Erschließung muss die Abwasserbeseitigung durch die Errichtung und Betreibung von Kleinkläranlagen entsprechend dem Stand der Technik durch den jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus den benachbarten Seen.

#### 4.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / AUSGLEICH UND ERSATZ

Mit der Satzung trifft die Stadt folgende grünplanerische Aussagen:

1. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene geschützte Baumbestand ist zu erhalten. (Rechtsgrundlage: Baumschutzverordnung der DDR vom Mai 1981 gilt weiter.)  
Der markante Baumbestand (Laubbäume) ist in der Planzeichnung dargestellt worden. Dieser Gehölzbestand ist nach örtlicher Begehung in die Planzeichnung aufgenommen worden; der Bestand ist nicht eingemessen.  
Im Bereich der Dorfstraße / Straße nach Ivenack sind die Straßenbäume erst kürzlich angepflanzt worden. Eine Fortführung der Pflanzungen würde das Ortsbild weiter verbessern. In Abhängigkeit von den Leitungsbeständen im öffentlichen Straßenraum sind weitere Anpflanzungen durch die Stadt vorgesehen.
2. In den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen werden die Bereiche Friedhof, Sportplatz und Kleingartenanlage. Es erfolgen Grünflächenfestsetzungen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen. Der vorhandene Gehölzbestand soll erhalten bleiben bzw. ergänzt oder ersetzt werden. In der Planzeichnung erfolgen keine gesonderten Darstellungen von Gehölzen; die Darstellungen von Grünflächen sind ausreichend.  
Das FS 102 wird gegenwärtig als Sportplatz genutzt. Mit der Satzung werden Teilbereiche für eine Umgestaltung vorgesehen. In der Ortslage fehlen öffentliche Spielflächen. Planungsabsicht der Stadt sind Spielflächen am westlichen Rand des Sportplatzes zu schaffen. Ein Spielplatz für kleinere Kinder könnte im südlichen Teil (in unmittelbarer Nachbarschaft zur bebauten Ortslage) entstehen. Für die größeren Kinder und Jugendlichen wären die am nördlichen Rand liegenden Flächen geeignet. Die Spielflächen sollten durch Gehölze voneinander getrennt angeordnet werden.
3. Die Ergänzungsflächen 1-3 sind Ortserweiterungen in den freien Landschaftsraum; von Eingriffen in Natur und Landschaft ist also auszugehen. Als Ausgleich und Ersatzmaßnahme werden mit der Satzungen Pflanzgebote an den Übergangsbereichen zur freien Landschaft und für den Ergänzungsbereich 1 auch an der Grenze zum Sportplatz bzw. geplanten Spielplatz festgesetzt. Es sind vorwiegend einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.  
Empfohlen wird eine Qualität entsprechend Deutscher Baumschulen (3 x verpflanzt).

### Liste der empfohlenen Gehölze:

Bäume		Sträucher	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	Hasel	Corylus avellana
Feldahorn	Acer Campestre	Weißdorn	Crataegus monogyna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Schlehe	Prunus spinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Hundsrose	Rosa canina
Winterlinde	Tilia Cordata	einf. Schneeball	Viburnum opulus
Stieleiche	Qsuercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Spitzahorn	Acer platanoides	Purpurweide	Salix purpurea
Walnuss	Junglans regia	Liguster	Ligustrum vulgare
Birke	Betula pendula	Pulverholz	Rhamnus framguid

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß § 1 a BauGB ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Bei Satzungen nach § 34 BauGB ist allgemein zu beachten:

1. Nicht der Eingriffsregelung unterfallen Grundstücke, die bisher schon nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bebaut werden konnten.
2. Werden jedoch bisherige Außenbereichsflächen durch eine Ergänzungssatzung zu Bauland umgewandelt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung.

Im Vollzug des Artenschutzrechts wird auf die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hingewiesen (Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere / Beschädigung und Zerstörung von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Ausgraben, Beschädigung oder Vernichten wild lebender Pflanzen besonders geschützter Arten betreffs).

Die dafür zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde.

**AUSGLEICHS- UND ERSATZBILANZ**  
(Biotopwertvergleich nach der Hessischen Methode)

Standort	Nutzungs-/ Biotoptyp	Flächenanteil	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Biotopwert gesamt
<b>vor der Maßnahme:</b>				
Baufläche 1	Extensivrasen	870 m <sup>2</sup>	14	12.180
Baufläche 2	Acker	1.125 m <sup>2</sup>	13	14.625
Baufläche 3	- Parkplatz (zum Teil befestigt durch Schotter)	1.200 m <sup>2</sup>	6	7.200
	- Straßenrand	200 m <sup>2</sup>	13	2.600
	- Sandweg (nicht versiegelt)	240 m <sup>2</sup>	6	1.440
	- Straßenflä- che (versie- gelt)	450 m <sup>2</sup>	3	1.350
<b>gesamt:</b>		<b>4.085 m<sup>2</sup></b>		<b>39.395</b>
<b>nach der Maßnahme (Planung)</b>				
Baufläche 1-3 gesamt	- Straßenflä- che versie- gelt	450	3	1.350
	- Sandweg (nicht versiegelt)	240	6	1.440
	- Grundstücks- fläche über- baut 30 %	1.018	3	3.054
	- Grundstücks- fläche Garten 70 %	2.377	14	33.278
<b>gesamt</b>		<b>4.085 m<sup>2</sup></b>		<b>39.122</b>
<b>DIFFERENZ BIOTOPWERT</b>				<b>- 273 PUNKTE</b>

Durch die Ergänzungsflächen entstehen 4 Bauplätze.

Die geringe Differenz von 273 Punkten wird durch die Stadt durch die Anpflanzung von weiteren Straßenbegleitgrün entlang der Dorfstraßen ausgeglichen.