

## BEGRÜNDUNG

### zur Abrundungssatzung Helpt

1. Grundlagen
2. Veranlassung und Ziele
3. Geltungsbereich
4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten
5. Erschließung / Umweltschutz
6. Begründung der Festsetzungen

#### 1. Grundlagen

Die Gemeinde Helpt erläßt eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Helpt nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit einer Abrundung des Ortsteiles Helpt nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (BGBl.I, S.466).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, sowie durch Art.3 des Inv-WoBauG vom 22.04.1993.
3. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp., Gl. Nr.2020-2)
4. die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3)

Planungsgrundlagen sind:

1. die im Amt Groß Miltzow vorhandenen Flurkarten der Fluren 1, 2 und 3 der Gemarkung Helpt
2. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
3. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
4. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
5. Baumschutzverordnung der DDR vom 28.05.81

## 2. Veranlassung und Ziele

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Helpt und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Helpt klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner im Ortsrandbereich befindlichen Grundstücke abzurunden.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1, 2, und 3 BauGB kann mit Erlaß dieser Satzung gewährleistet werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- wertvolle Grün- und Freiflächen im Innenbereich dauerhaft zu erhalten.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Helpt liegt nicht vor.

Die Satzung entspricht den Zielen der gemeindlichen Entwicklung sowie dem vorliegenden Dorferneuerungsplan.

## 3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Ortsursprünge mit Gutshof, Kirche und Pfarrhaus, die historisch gewachsene Straßenbebauung an der alten Straßenkreuzung Woldegk -Friedland und Stargard - Strasburg, sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Siedlerhöfe am Daberkower Weg und in Richtung Woldegk.

Der sich unmittelbar an die historisch gewachsene Ortslage anschließende ehemalige Technikstützpunkt gehört heute ebenfalls zum Dorfgefüge, da sich hier das ländliche Gewerbe konzentriert.

Die Einzelgehöfte nördlich bzw. südlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage werden in die Abrundung nicht einbezogen, da ihre Entstehung losgelöst von der Ortsstruktur erfolgte. Der Bestand dieser Bebauung im Außenbereich ist dennoch gesichert.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die Flurstücke der Fluren 1, 2 und 3 der Gemarkung Helpt.

## 4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten

Prägend für die Dorfanlage sind die heute noch erhaltenen Gutshofstrukturen und der sich südlich anschließende Gutspark.

Neben dem Gutshof befand sich in der 1. Hälfte des 15 Jh. eine bedeutende , wahrscheinlich fürstliche Burg, ein ovaler Schloßberg, etwa 18 x46 m groß, von Gräben umgeben. Anstelle dessen ist heute nur noch ein Teich auf dem vergrößerten Gutshof übrig geblieben.

Die Kirche ,ein frühgotischer Feldsteinquaderbau, mit rechteckigem Friedhof befindet sich in zentraler Lage des ehemaligen Tagelöhnerdorfes.

Gemeinsam mit dem Pfarrhof und der alten Schule bilden sie die Ortsmitte bzw. das Gelenk in der Ortsstruktur von Helpt

Die Aufsiedlungen in Richtung Daberkow stellen eine wichtige Etappe in der Entwicklung des Ortes dar.

Diese bandartige Straßenbebauung prägt maßgeblich den Ortszusammenhang. Der große Baubedarf führte in jüngster Zeit dazu, daß sich insbesondere hier Lückenschließungen realisiert haben bzw. in Vorbereitung befinden.

Der Gemeindehauptort Helpt besitzt auf Grund des attraktiven Umlandes, den Helpter Bergen, und einer guten verkehrlichen Anbindung nach Woldegk und Friedland gute Wohnqualitäten.

Ca. 230 Einwohner leben heute in Helpt, das sind 75% der Gemeindebevölkerung.

Der Gemeindehauptort Helpt übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes, ohne gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten ganz auszuschließen.

Die Ortsstruktur soll erhalten bleiben bzw. nur strukturverträglich ergänzt und abgerundet werden. Darüber hinaus sind keine weiteren Strukturergänzungen geplant.

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen bau- und kulturhistorischen Denkmale sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an diesen Objekten sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist der Umgebungsschutz zu beachten.

*Auszug aus der Denkmalliste Mecklenburg - Strelitz, Stand: 26. 10. 96*

- Dorfstraße 10/11, Schule mit Stall
- Dorfstraße 61/62/63/64, Landarbeiterhaus
- Dorfstraße, Schmiede
- Gutsanlage mit Gutshaus (Dorfstraße 54), Park, Eiskeller u.2 Wirtschaftsgeb.
- Kirche mit Einfassung
- Kriegerdenkmal 1914/18

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für ein Mischgebiet mit dörflichem Charakter gelten die maximalen Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB (A). Dabei gelten 45 dB (A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, daß von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die bauliche Strukturentwicklung hat dem vorhandenen Freiflächensystem nicht zu widersprechen. Die festgesetzten Grünflächen sowie der Straßenbaumbestand sind als strukturbestimmende Elemente zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Straßenbaumbestandes führen können, sind verboten.

Wenn während 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.

**5. Erschließung / Umweltschutz**

Helpt befindet sich in südlicher Randlage des Amtes Groß Miltzow. Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße MST 53, die das Dorf an das Unterzentrum Woldegk und an die Landstraße 281 anbindet, über die die Bürger der Gemeinde den Verwaltungssitz in Schönbeck erreichen.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen. Für die vorhandenen Anlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Mißstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden vor Baubeginn zu beantragen. Darüber hinaus sind Bauvorhaben dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und um eine Stellungnahme ist zu ersuchen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Pasenow. Für die Abführung der häuslichen Abwässer steht eine Abwasserteichanlage zur Verfügung, die sich in südlicher Ortsrandlage befindet und in das Bachsystem der Linde einspeist.

Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19i WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,

Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

ist dem Antragsteller aufzugeben, dies anzuzeigen und Auskünfte darüber an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

Die Zuwegung aller Baugrundstücke ist gesichert. Anbindungen sind bei der Gemeinde zu beantragen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten nicht mehr als 300 m entfernt sein. Für eine Versorgungsdauer von 2 Stunden sind mindestens 48 m<sup>3</sup> / h Löschwasser bereitzustellen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrißgestaltung sollte so erfolgen, daß mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluß- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung sind einzuhalten.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

## 6. Begründung der Festsetzungen

Die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungszusammenhang entlang der HAUPTerschließungsstraßen soll gefestigt werden, um ein geschlossenes Dorfbild herzustellen.

Das betrifft vor allem die Ausfallstraßen nach Süden Richtung Woldegk und nach Osten in Richtung Groß Daberkow.

Der westliche Ortsrandbereich wird lediglich in Richtung Gewerbestandort (ehem. Technikstützpunkt) abgerundet, weil die Erschließungsbedingungen dies rechtfertigen und ein besserer Ortsabschluß aus städtebaulicher Sicht erreicht werden kann.

Die Bebauung o.g. Ausrundungsflächen steht nicht im Widerspruch zur planmäßigen Ortsanlage in diesem Bereich, die durch die Siedlungen der Bodenreform maßgeblich geprägt wird.

Im südlichen Bereich stellt der Verlauf der Linde mit entsprechender Uferniederung die natürliche Grenze für die Ortsausdehnung dar.

In östlicher Richtung soll sich die Ortsausrundung an dem letzten Baugrundstück orientieren, um eine endlose Ausuferung zu verhindern.

Die Stellung der Hauptgebäude läßt sich aus der Umgebung ableiten. Dorftypisch ist die Traufstellung der Wohngebäude zur Erschließungsseite. Lediglich das ehemalige Forsthaus nimmt hierbei eine Sonderstellung ein.

Die Bebauung auf den Flurstücken 148 - 151 der Flur 2 , sowie auf Teilen der Flurstücke 56, 57 und 59 der Flur 3 darf gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben erfolgen. Dies ist aus der Umgebung dort abzuleiten und festigt den hier ausgeprägten Wohnsiedlungscharakter.

Mischgewerbliche Bauvorhaben finden geeignetere Standorte in der Nähe der Gutsanlage bzw. südlich des Technikstützpunktes.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung von Zersiedelungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken wurde eine hintere Baugrenze von 40 m festgesetzt. Innerhalb dieser 40 m sollen sich auch sämtliche Nebenanlagen befinden, die Gebäude sind.

Die festgesetzten Grünflächen sind strukturbestimmend für die Ortslage Helpt und dienen der Erhaltung der dorftypischen Begrünung.

Nach geltender Baumschutzverordnung sind Bäume mit einem Umfang ab ca. 30 cm gemessen 1m über der Erdoberfläche geschützt. Fällungen sind antrags- und genehmigungspflichtig.

Die allgemein gültige Baumschutzgesetzgebung wird durch die Satzung erweitert, indem auch Obstbäume und größere Hecken in das Erhaltungsgebot einbezogen werden.

Damit soll ein wertvoller Großgrünbestand im Siedlungsbereich trotz Lückenbebauung gesichert werden.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung wird auf den gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz zu überbauenden Flächen das Anpflanzgebot für nicht überbaute Bauflächen getroffen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist. Mit der Vorgabe einer zeitlichen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll eine schnelle Einbindung der neuen Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Zur Gewährleistung der dörflichen Grundstücksgestaltung im Ort wird festgesetzt, daß die nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke durch den Eigentümer oder Pächter als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten in eigener Zuständigkeit gärtnerisch anzulegen sind.

Aus umweltrelevanter Sicht ist die Begrünung von Vorgartenflächen einer Versiegelung vorzuziehen. Maximal 30 % werden im Vorgartenbereich an Versiegelung zugelassen. Weitere notwendige Befestigungen sind durch Rasengittersteine u.ä. vorzunehmen.

Durch die Festsetzung der Grundstücksbegrünung zur Gemarkung hin soll ein Ortsabschluß und eine verbesserte Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Aus dem Ortsbild wurde allgemein abgeleitet, daß Flach- oder Pultdächer bei Hauptgebäuden untypisch sind. Daher wurde das steilgeneigte Dach von 32-48° für Hauptgebäude festgesetzt. Auch die Einschränkungen bezüglich der Dachfarben sind erforderlich, da die Dächer das Ortsbild wesentlich prägen und nicht alle handelsüblichen Dachfarben zur Ortsbildverbesserung beitragen.

In die künftige Ortsbildverbesserung und -gestaltung muß auch die höhenmäßige Einordnung der Gebäude einbezogen werden. Um die Gebäude möglichst geländenah einzuordnen und aufwendige Treppenanlagen zu vermeiden, wurde für Hauptgebäude die Höhe der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens mit max. 50 cm über der grundstückszugehörigen Straßenoberkante festgesetzt.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.