Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Helmshagen II
Begründung

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

i. A. der IPO Unternehmensgruppe

Gemeinde Weitenhagen im Amt Landhagen

Kontakt: Frau Neumann

Tel.: 03834 / 895130

Stand: April 2019

1. Inhalt

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
2. GELTUNGSBEREICH	4
3. ZIEL DER PLANUNG	4
5. ORTSSTRUKTUR	5
6. FESTSETZUNGEN	5
7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
8. VER- UND ENTSORGUNG	6
<i>Trinkwasserversorgung</i>	6
<i>Schmutzwasserentsorgung</i>	6
<i>Regenentwässerung</i>	7
<i>Löschwasser</i>	7
9. IMMISSIONSSCHUTZ	7
<i>Lärm</i>	7
<i>Grundwasser</i>	8
10. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	8

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist sowie das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) zuletzt geändert am 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136), in Kraft am 27. April 2006
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 zuletzt § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Helmshagen II umfasst das in der Planzeichnung umgrenzte Gebiet. Dieser Geltungsbereich besitzt 7,6 ha an Fläche. In der Gemarkung Helmshagen, Flur 2 schließt der Bereich einige Flurstücke vollständig ein, andere werden nur teilweise einbezogen.

Vollständig einbezogene Flurstücke sind: 94/2,94/1, 96/5, 96/4, 97, 60/11, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 103, 104, 106/6, 106/5, 106/7, 107/3, 107/4, 107/2, 108/1, 108/2, 63/10, 63/7, 63/11, 62/2, 62/4, 63/5, 63/1, 60/14, 111/11, 74/2, 76/7, 111/7, 76/6, 76/2, 111/13, 111/15, 111/16, 86, 80/1, 78/2, 79/1.

Teilweise einbezogene Flurstücke sind: 95/6, 95/5, 95/2, 95/4, 96/2, 96/3, 87, 58, 102, 110, 62/4, 63/1, 74/1, 75, 111/9, 111/10, 111/4, 111/12, 112, 81/2, 82.

3. ZIEL DER PLANUNG

Ziel der städtebaulichen Satzung ist gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1-3 BauGB den unbeplanten Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abzugrenzen. Dabei werden gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die einbezogenen Flächen sind durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Bestehende Erschließungsstrukturen, welche das Ortsbild abrunden, werden ebenfalls in den Innenbereich miteinbezogen,

Der Ortsteil Helmshagen II erhält somit eine geschlossene Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich und kann die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weitenhagen gem. § 5 Abs. (1) und Abs. (2) 1. umsetzen. Durch das einhergehende Baurecht kann auf Grundlage des § 34 Abs. (1) ff. BauGB mit einem Zuwachs von ca. zehn bis vierzehn Wohneinheiten (WE) gerechnet werden.

4. BISHERIGE PLANUNGEN/ PLANUNGSSTAND

Die Gemeinde Weitenhagen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Der größte Teil des Geltungsbereiches dieser Satzung wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es existieren weitere Bebauungspläne, welche das Gewerbegebiet Helmshagen II betreffen sowie den Ortsteil Weitenhagen.

Aufstellungsbeschluss:	10.12.2018
Bekanntmachung:	15.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	10.12.2018
Auslegungsbeschluss:	10.04.2019
Beteiligung gem. § 3 Abs. (2):	24.06.2019 bis 25.07.2019

5. ORTSSTRUKTUR

Helmshagen II ist eines von sechs Ortsteilen der Gemeinde Weitenhagen. Der Gestalt nach handelt es sich um ein typisches Straßendorf entlang eines landwirtschaftlichen Verbindungsweges zwischen Greifswald im Norden und den umliegenden Landwirtschaftsflächen. Zu Beginn der 1950er Jahre sind für diesen jungen Ortsteil etwa drei Höfe mit ca. 9-10 Wohnhäusern nachweisbar. In der Ausdehnung entspricht diese Splittersiedlung etwa den heutigen Ausmaßen. Zwischen den Hofstellen fand eine allmähliche Verdichtung statt, welche den Wechsel als Wohn- und Arbeitsort der landwirtschaftlich tätigen Einwohner zu überwiegender Wohnnutzung verdeutlicht.

Etwas südlich der Verbindungsstraße nach Südosten in Richtung Helmshagen I befindet sich ein kleines Waldstück, welches die Ortsstruktur an der östlichen Seite unterbricht und auflockert. Dieses Waldstück wird nicht Teil des Geltungsbereiches dieser Satzung.

Der südlichste Teil des Ortes reicht bis an den Wald, den Kronsbruch, und ist durch eine Niederung vom Rest getrennt.

Es ist im überwiegenden Teil eine Wohnnutzung vorzufinden. Diese ist gekennzeichnet durch straßenseitig orientierte Einzelgebäude in offener Bauweise mit Firsthöhen von überwiegend 7,00 m – 9,00 m. Von der überbauten Fläche liegen keine genauen Informationen vor. Aus den Katasterauszügen lassen sich Grundflächenzahlen zwischen 0,1 und 0,2 ableiten.

6. FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Weitenhagen beabsichtigt die einbezogenen Flächen für die Wohnnutzung bereitzustellen.

Die zukünftige Bebauung soll sich gem. § 34 Abs. (1) BauGB in Bezug auf Bauhöhe, -art und -weise, überbaubare Grundstücksfläche und der Nutzungsart in das vorhandene Ortsbild einfügen. Bezugsrahmen für die

Beurteilung dieser Maßstäbe soll das Gebiet der Innenbereichssatzung Helmshagen II sein.

Innerhalb dieses Rahmens überwiegen Wohnbauten mit Firsthöhen bis zu 9,00 m. Neue Bauvorhaben sind als Wohnbebauung entsprechend mit einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig.

Die vorhandenen Dachformen für diese Nutzungsart sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

Wohnbauten in zweiter Reihe sind nicht prägend durch die Bestandsbebauung und damit für weitere Vorhaben unzulässig.

Da die Waldfläche im zentralen Teil des Ortes nicht überplant wird, müssen angrenzenden Vorhabenträger Ausnahmegenehmigungen gem. § 20 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG MV) bei der obersten Forstbehörde des Landes beantragen.¹

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der Ortsteil Helmshagen II erstreckt sich entlang der Straße „Am Felde“. Es existieren zwei bis drei Stichstraßen, die von der Hauptstraße abzweigen und weiter als Wirtschaftswege auf die umliegenden Felder führen. Im Süden schließen sich kleinere Verbindungswege an, welche an die Dörfer in der Umgebung anbinden. Nach Süden ist Helmshagen II an die Kreisstraße K 8 und im nördlichen Bereich an die Kreisstraße K 9 angebunden.

Über die K 9 ist auch die Landstraße L 35 in ca. 1,3 km Entfernung erreichbar. Die Autobahn A 20 liegt in ca. 17 km Entfernung vom Ortsmittelpunkt, das Gemeindezentrum in ca. 4 km.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Weitenhagen wird durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Boddenküste und das Wasserwerk Levenhagen sichergestellt. Die Flächen des ausgewiesenen Geltungsbereichs können an das Bestandsnetz angeschlossen werden.

Schmutzwasserentsorgung

In der Gemeinde Weitenhagen wird Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeführt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über eine

¹ Gemeint ist der gesetzliche Mindestabstand zu Waldflächen von 30 m.

Druckwasserleitung entlang der L 35 in Richtung Gewerbegebiet Helmshäger Berg geleitet. Von dort wird es der Kläranlage Ladebow in der Gemeinde Greifswald zugeführt.

Regenentwässerung

Die Regenentwässerung findet auf den jeweiligen Grundstücken des Ortsteiles statt.

Nach Auskunft des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck – Ziese“ durch die Karte 4-07 Schaubezirk 4 Gemeinde Weitenhagen mit Stand vom 19.01.2018 befinden sich im Geltungsbereich keine Rohrleitungen.²

Löschwasser

In Bearbeitung

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärm

Der Ortsteil Helmshagen II befindet sich in ca. einem Kilometer Entfernung zur Landstraße L 35 und dem dort angrenzenden Gewerbegebiet. Aufgrund der Entfernung und des nicht störenden Gewerbes ist nicht von einer erhöhten Geräuschemission auszugehen.

Des Weiteren befindet sich in der Umgebung des nördlichen Geltungsbereiches ein Altgebiet für Windenergieanlagen (WEA), welches in den Jahren 2015 und 2016 modernisiert wurde. Es handelt sich um einen Standort von sieben Vestas V112 mit einer Narbenhöhe von 94 m und einem Rotordurchmesser von 112 m. Die Anlagen befinden sich in einem Abstand von 610 m bis 1.036 m Entfernung vom Ortsmittelpunkt des Ortsteiles Helmshagen II³.

Laut Produktbeschreibung⁴ ergeben sich folgende Werte:

„SCHALLLEISTUNG

(Betriebsmodus 0, Windgeschwindigkeit 10 m über dem Boden, Nabenhöhe 80 m, Luftdichte 1.225 kg/m³)
3 m/s 94,7 dB(A)

² Einzusehen unter: <https://www.wbv-ryck-ziese.de/WBV-Ryck-Ziese/images/pdf/anlage2/4-07%20Weitenhagen%202018%20Karte%20A2%20quer.jpg>; zuletzt eingesehen am: 09.11.2018

³ Verzeichnis der Ortschaften in Mecklenburg-Vorpommern. (VzOMV)

⁴ Vestas Wind Systems A/S. (2010). V112 3.0 MW onshore

4 m/s 97,5 dB(A)
5 m/s 101,2 dB(A)
6 m/s 104,5 dB(A)
7 m/s 106,5 dB(A)
8 m/s 106,5 dB(A)“

Eignungsgebiete für WEA sind zur Zeit nicht als Ziel der Raumordnung ausgewiesen. Der aktuelle Änderungsentwurf zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) sieht in dem Bereich der bisherigen Nutzung kein Eignungsgebiet vor. Die bisherigen WEA besitzen Bestandsschutz. Die geplante Öffnungsklausel des Änderungsentwurfs soll sich auf die neu formulierten Programmsätze des in Änderung befindlichen RREP beziehen.

Im FNP der Gemeinde Weitenhagen sind sowohl Wohnbauflächen als auch das Eignungsgebiet für WEA ausgewiesen. Beim Aufstellen der Innenbereichssatzung sind die Belange des Windkraftbetreibers zu beachten. Wenn die Satzung aufgestellt sein wird, ist dieses Baurecht verbindlicher zu berücksichtigen als der FNP. Sollte die Gemeinde in diesem Ortsteil die Wohnbauentwicklung priorisieren, wäre eine Änderung des Eignungsgebietes WEA im FNP zu empfehlen. In diesem Falle wäre der Bestandsschutz der Anlagen nach Ende der Restlaufzeit als hinfällig zu betrachten und ein Rückbau der WEA mittel- bis langfristig absehbar.

Grundwasser

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich auch die Wasserfassung Hohenmühl mit mehreren Brunnenstandorten. Dieser Standort dient zur Wasserversorgung der Stadt Greifswald und wird von den Stadtwerken Greifswald unterhalten. Dementsprechend befindet sich der Geltungsbereich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III. Verbotene Tatbestände bestehen in der Errichtung von Erdsilos und industriellen Mastanlagen. Des Weiteren gelten die Bestimmungen der TGL 24348.⁵ Eine Beeinträchtigung des Schutzcharakters für das Grundwasser ist durch die Realisierung dieser Innenbereichssatzung nicht zu erwarten.

10. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die Ermittlung und Bereitstellung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald und der Gemeinde.

⁵ Siehe Beschluß des Kreistages Greifswald Nr. 9 - 14/72 vom 6. Juli 1972 über die „Schutzonenordnung der Wasserfassungen Levenhagen, Groß Schönwalde – Koitenhagen, Hohenmühl“