

Stellungnahme
zur Gebietstypologie
des Ortes **Wilmshagen**
(Mecklenburg-Vorpommern)

Datum: 04.04.2013

Bericht Nr. 13-1-3021

Auftraggeber:

I17-Wind

Am Westersielzug 11

25840 Friedrichstadt

Bearbeiter:

CUBE Engineering GmbH

Dipl. Ing. Susanne Frank

Breitscheidstraße 6

DE-34119 Kassel

Tel 0561 / 288 573-0

Fax 0561 / 288 573-19

1 Standorteigenschaften

1.1 Lage im Raum

Wilmshagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Sundheim im Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Ort liegt unmittelbar an den Fernverkehrsstraßen B 96 und L 30. Die nächstgelegene Stadt (Grimmen) befindet sich ca. 8 km südwestlich. Der Ort ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald umgeben.

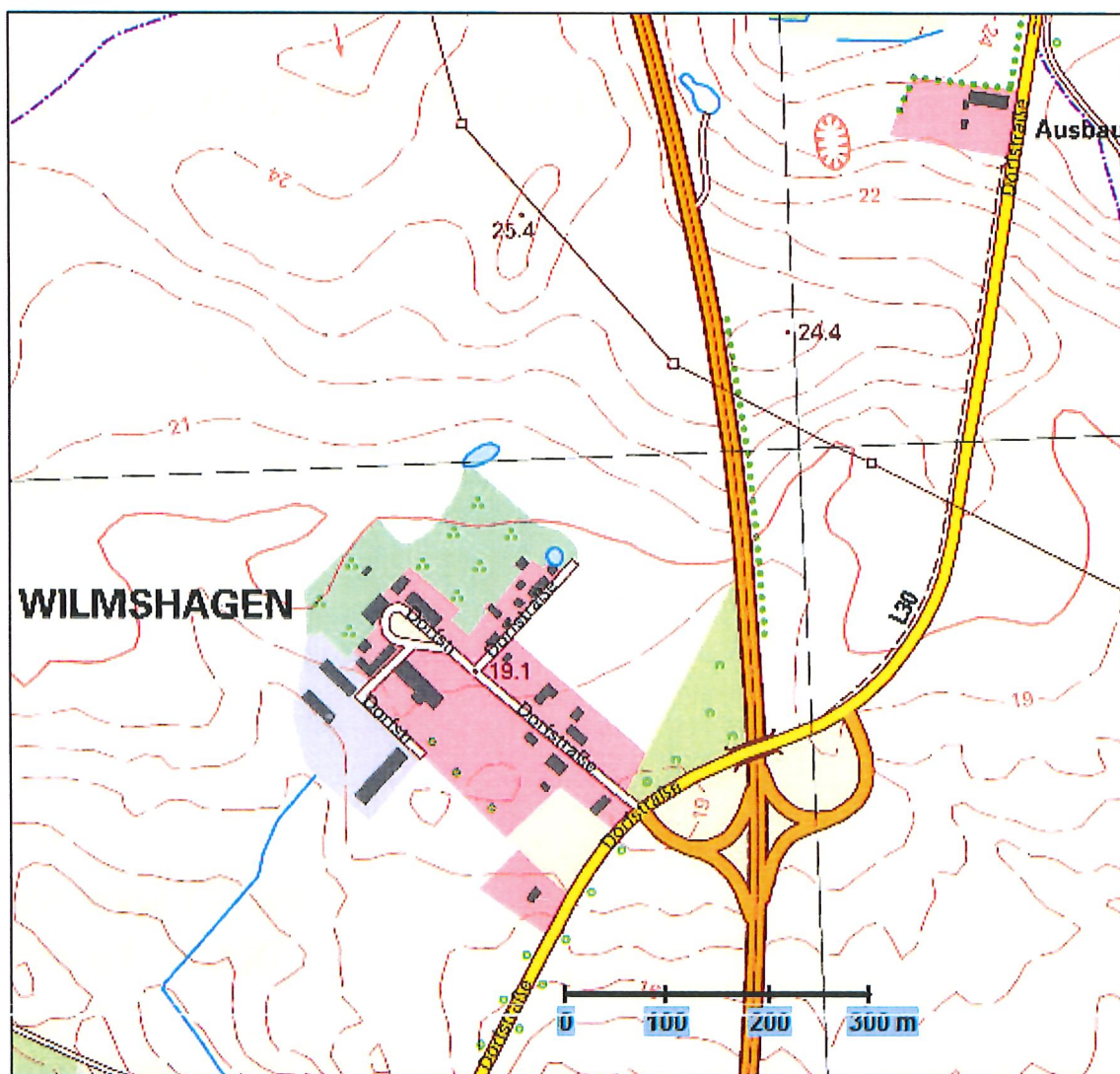


Abbildung 1: Übersichtskarte

1.2 Bauplanungsrecht

Für den Ortsteil Wilmshagen besteht weder ein Flächennutzungsplan, noch ein Bebauungsplan. Das Gebiet macht den Eindruck einer Zusammengehörigkeit, hat ein eigenes Gewicht und ist Ausdruck einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur, daher ist die Ansiedlung als unbeplanter Innenbereich zu betrachten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dementsprechend nach § 34 BauGB:

„1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) **Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete**, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, **beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach**, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.“

Die Fragestellung nach der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses Ortsteils, als auch die Einstufung des Schutzanspruches gegenüber Emittenten (auch außerhalb des Ortes) gemäß TA Lärm, ist daher über die Baugebietstypisierung gem. BauNVO zu beantworten.

Im Folgenden wird demzufolge die Eigenart des Ortes Wilmshagen betrachtet und die mögliche Einstufung in einen Baugebietstyp beurteilt.

1.3 Baustruktur und Nutzung

Die Baustruktur des Ortes stellt sich wie folgt dar:

- **Landwirtschaftliche Nutzgebäude**

Am westlichen Ortsrand liegen die hallenartigen landwirtschaftlichen Nutzgebäude, die für eine Geflügelzucht genutzt werden. Die Nutzung beinhaltet die Ställe, Strohlager, Nebenräume. Zu dem Hof gehören außerdem landwirtschaftliche Nutzflächen, die westlich der Ortslage liegen und über die Dorfstraße erschlossen werden. Die Gebäude haben eine der Nutzung entsprechende Grundfläche und sind als schlichte Zweckbauten gestaltet.



Wilmshagen 19



Stallungen Geflügelhof

- **Landwirtschaftliche Nebengebäude**, teilweise ungenutzt

Im Dorf befinden sich, in Verbindung mit Wohnhäusern, diverse kleinere landwirtschaftliche Nebengebäude, wie Ställe und Schuppen, die zum Teil noch aus dem 19. Jhdt. stammen und dem Ortsbild einen typisch dörflichen Eindruck vermitteln. Ihre Grundfläche variiert, mitunter liegt sie jedoch über der Fläche des Wohngebäudes. Dem Augenschein nach werden viele dieser Nebengebäude zurzeit nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.



Wilmshagen 17, landwirtschaftliches Nebengebäude



Wilmshagen 23, landwirtschaftliches Nebengebäude

- **Wohnbebauung**

Im Ort befinden sich auch Gebäude die ausschließlich dem Wohnen dienen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichem Baualter sind hier vorhanden.



Wilmshagen 25



Wilmshagen 8

1.4 Straßenbild

Die Straßen sind überwiegend gepflasterte Flächen, größtenteils ohne Gehwege und in vielen Bereichen nur einseitig bebaut. Sie werden, neben der Erschließung aller Gebäude, auch vom landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung der im Außenbereich liegenden Ackerflächen genutzt.

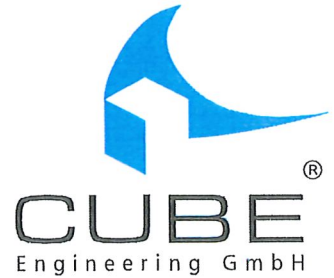


Dorfstraße Ost

2 Zusammenfassung und Typisierung

In Wilmshagen sind die typischen dörflichen Strukturen anzutreffen: die landwirtschaftliche Prägung der Ansiedlung, das Erscheinungsbild der Bauten, das Nebeneinander von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Zweckbauten, die geringe Bebauungsdichte, der geringe Ausbaustandard der Erschließung, die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ist die Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe, welche in den anderen Baugebietstypen nicht zulässig sind. Dies trifft für Wilmshagen zu. Der im Westen gelegene landwirtschaftliche Betrieb nimmt flä-



chenmäßig einen erheblichen Teil des Ortes ein und prägt das Gesamtbild. Weitere landwirtschaftliche Nebengebäude verstärken den Gesamteindruck.

Die für ein Dorfgebiet vorgesehenen Hauptnutzungen, Wohnen und Landwirtschaft, sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Die für den Strukturwandel typische Zunahme reiner Wohngebäude ist gegeben, führt aber nicht zur Änderung der Gebietstypologie.

In Dorfgebieten besteht eine höhere Duldungspflicht gegenüber Störungen, als in anderen Baugebieten die dem Wohnen dienen. Geruchs- und Geräuschbelastungen sind im gewissen Umfang und im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes als gebietstypisch hinzunehmen.

Der Schutzanspruch des Immissionsortes Wilmshagen gegenüber Emittenten (auch außerhalb des Ortes) ist unserer Ansicht nach aufgrund seiner Typologie als Dorfgebiet gem. TA Lärm für den Nachtzeitraum auf 45 dB(A) festzulegen.