

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Jürgenshagen,

Kreis Güstrow

über die Entwicklung und Ergänzung

des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

- W o k r e n t -

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Jürgenshagen beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Wokrent zu erhalten und an die neuen Nutzungsansprüche anzupassen.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Punkt 2 und 3 BauGB wurde deshalb durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer Satzung zur Entwicklung und Ergänzung beschlossen.

Wokrent weist eine lockere Bebauung auf, die für viele kleine Ortslagen in Mecklenburg typisch ist. Baurechtlich wird sie deshalb durch den Landkreis Güstrow als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet.

Im vorliegenden, genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Jürgenshagen (in Kraft getreten am 09.11.1996) ist der Bereich der Ortslage als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) ausgewiesen.

Ziel der Satzung ist es, dass der Bereich der Ortslage planungsrechtlich zukünftig als Innenbereich betrachtet wird. (§ 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 2)

Einige Flächen am Gutshaus, die im F-Plan nicht als Baufläche dargestellt sind, werden im Interesse der Abrundung der Ortslage in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

(§ 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)

Damit soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (BauGB, § 34, Abs. 1) und eine Grundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden.

Die Satzung dient dazu, den Eigenbedarf in der Gemeinde zu decken und die Eigenentwicklung in der Ortslage zu sichern.

2. Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt das Gebiet der Ortslage Wokrent.

Die Lage von Wokrent im Gemeindegebiet Jürgenshagen kann dem Übersichtsplan M 1 : 50.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1 : 2.500 entnommen werden.

Von der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung werden die Flurstücke:

1, 2, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 4/1, 4/1, 5, 6, 7, 8/1, 8/2, 9, 60, 61/1, 61/2, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70/3, 70/4, 70/5, 72/2, 72/1, 72/3, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75, 76

in der Flur 2, Gemarkung Wokrent, Gemeinde Jürgenshagen, Kreis Güstrow berührt.

Davon sind zur Zeit folgende Flurstücke (bzw. Teile davon) bebaut:

1, 2, 3/4, 4/1, 5, 6, 7, 8/1, 8/2, 9, 61/2, 61/1, 60, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70/3, 72/1, 72/3, 73/1, 73/2, 75 und 76.

Die Flurstücke 3/1, 3/3, 4/2, 62, 64, 70/4 und 74/1 sind Straßen und Wege.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Ortslage Wokrent ist Teil der Gemeinde Jürgenshagen. Diese besteht aus dem Hauptorten Jürgenshagen und Klein Sien sowie den kleineren Ortslagen Ulrikenhof, Moltenow, Gnemern, Groß Gischow, Klein Gischow und Wokrent.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt ca. 1270, davon leben in Wokrent z.Zt. 82 (Amt Bützow-Land 12.10.2000).

Die Gemeinde Jürgenshagen ist dem Amt Bützow-Land zugeordnet. Sie gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Satow. Von der ehemaligen Kreisstadt Bützow ist sie ca. 14 km im nördlicher Richtung entfernt.

Die Ortslage Wokrent erstreckt sich in lockerer Bebauung entlang der Dorfstraße am östlichen Rand der Niederung des Tessenitz Baches. Die Anlage als Gutsdorf ist noch erkennbar.

Erhalten ist das stark beschädigte Gutshaus mit einzelnen Wirtschaftsgebäuden sowie die z.T. umgebauten ehemaligen Wohnhäuser der Landarbeiter.

Die Wiederherstellung und sinnvolle Nutzung des Gutshauses als dominierendes Gebäude in der Ortslage ist ein Wunsch der Gemeinde.

An das alte Gutsdorf schliessen sich im Süden Siedlungshäuser aus der Bodenreform an, die mit grösseren Abständen am Weg nach Krugland/Neukirchen angelegt wurden. Weitere Einzelgehöfte sowie eine Stallanlage aus LPG-Zeiten befinden sich nordöstlich der Ortslage am Weg Richtung Hohen Luckow.

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung soll es ermöglichen, dass Gebäude den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst, umgebaut bzw. an Stelle von nicht mehr genutzten, baufälligen, das Ortsbild beeinträchtigenden Gebäuden, der vorhandenen Bebauung angepasste Neubauten errichtet werden können.

Durch Auffüllen von Baulücken können Flächen für 3 - 4 Eigenheime ausgewiesen werden, die der Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes dienen sollten.

Durch die Schaffung dieser Entwicklungsmöglichkeit strebt die Gemeinde an die gewachsene für die Region typische Siedlungsstruktur bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu erhalten und dem weiteren Verfall vorzubeugen.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurden folgende Objekte in Wokrent als Denkmale eingestuft:

- Dorfstraße 27, Wohnhaus
- Gutshaus

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile.

Wo Flurstücke eine größere Tiefe aufweisen, wurde die hintere Grenze den vorhandenen Gebäuden entsprechend angepasst.

Der Geltungsbereich beschränkt sich im wesentlichen auf das ehemalige Gutsdorf.

Baugestalterische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung gilt § 34, Abs. 1 BauGB, d.h. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind u.a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch Festsetzung der Mindestbreite der Baugrundstücke wird die vorhandene lockere Bebauung fortgeführt.

5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Seit der Gründung des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow, Bützow, Sternberg (WAZ) ist die Gemeinde Jürgenshagen Mitglied mit der Wasserversorgung.

Die Ortslage Wokrent ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Sie wird durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH betrieben.

Abwasser

Seit dem 01.01.2001 ist die Gemeinde Jürgenshagen auch für Abwasser Mitglied im WAZ.

Durch den Betriebsbesorger, die EURAWASSER Mecklenburg GmbH wurden im Amt die Planungen bis zum Jahr 2010 vorgestellt. Diese gehen von dezentralen Lösungen in den kleinen Orten der Gemeinde aus. Zur Zeit werden die Abstimmungen zwischen der Unteren Wasserbehörde und der EURAWASSER geführt. Das für den Herbst 2001 erwartete Ergebnis wird die Grundlage für die Abwasserentsorgung auch in Wokrent bilden.

Als Zwischenlösungen werden durch die Untere Wasserbehörde nur abflusslose Sammelgruben genehmigt.

Regenwasser

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert oder in vorhandene Vorfluter eingeleitet.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Eine Tranformatorenstation befindet sich am Rand des Geltungsbereiches.

Telefon

Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Abfall/Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich der Satzung sind nicht bekannt.

Verkehr

Wokrent liegt abseits von Bundes- und Landesstraßen. Es ist von Bützow kommend über die L 11 und ab Jürgenshagen über gemeindeeigene Wege und Straßen erreichbar. Busverkehr besteht. Alle im Geltungsbereich liegende Grundstücke grenzen an öffentliche Straßen und Wege.

6. Grünordnung

Für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungssatzung) wird nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung sind ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu beachten.

Da durch die Satzung auch für die Flächen der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlage von Stellplätzen) vor, der auszugleichen ist.

Wokrent ist eine sehr locker bebaute Ortslage, die von viel Grün durchzogen ist. Westlich der Ortslage schliesst sich die Niederung des Tessenitz Baches an. Auf der anderen Seite ist Wokrent von Ackerflächen umgeben.

In dorfnähe befindliche Wasserflächen (Sölle, Bacherweiterungen) wurden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die Satzung schafft Baurecht. Eine Bebauung wird jedoch erst über einen längeren Zeitraum erfolgen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb an die Baugrundstücke zu binden.

Bestand und Ausgleich

Der einbezogene Teil des Flurstücks 69 ist mit dem Gutshaus bebaut. Durch Festsetzung einer Baugrenze, die den Umrissen des Gebäudes folgt wird eine Vergrößerung des Baukörpers ausgeschlossen, so dass keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht und ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Für die Flurstücke 72/2, 70/5, 70/3 erfolgt die Beurteilung von Bestand und Planung auf der Grundlage der auch im Kreis Güstrow bereits angewandten "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landschaftsentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1992).

Auf Flurstück 13 befand sich eine große Scheune. Diese wurde abgerissen und die Fläche in Grünland umgewandelt. Da Flurstück 13 nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurde, ist es nicht wieder bebaubar, so dass diese Entsiegelung für den Ausgleich mit herangezogen wird.

Flurstück 70/3 ist bebaut. Die umgebende Grundstücksfläche kann ebenso wie das angrenzende Flurstück 70/5 als strukturreicher Hausgarten angesprochen werden.

Flurstück 72/2 dient als Nutzgarten.

Die Größe der durch Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken zu erwartende versiegelte Fläche (bebauet) wird aus der durch die Mindestgrundstücksbreite möglichen Anzahl von 2 Eigenheimen und einer durchschnittlichen Grundfläche der Gebäude von 150 m² abgeleitet.

Nebengebäude und Zufahrten werden mit einem Zuschlag von 100 % berücksichtigt.

Die verbleibenden Grundstücksflächen werden als neuangelegte strukturreiche Hausgärten bewertet, wobei Teile des alten Bestandes erhalten bleiben werden.

Bestandsbewertung - Ist

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Gartenland strukturreich (alt)	1.643	25	41.075
Nutzgarten/ Grabenland	855	14	11.970
bebauet - Haus	185	3	555
- Scheune	<u>654</u>	3	<u>1.962</u>
	3.337		55.562

Bestandsbewertung - Plan

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
bebauet			
- Haus vorh.	185		
- Haus gepl.	2 x 150 = 300		
- Zufahrten Nebengebäude gepl.	2 x 150 x 100 % = 300		
	<u>785</u>	3	2.355
Hausgarten, Neuanlage strukturreich	1.898	20	37.960
Grünland (Scheunenfläche)	<u>654</u>	27	<u>17.658</u>
	3.337		57.973

Als Ausgleich für den Eingriff ist auf den einbezogenen Flurstücken folgendes vorgesehen:

1. Als hintere Grundstücksgrenzen sind zweireihige, ungeschnittene Hecken zu pflanzen. Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur am Ortsrand.

Der Abstand in der Reihe beträgt 1,0 m, zwischen den Reihen 1,5 m.

Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen:

- Hainbuche (Carpinus betulus)	30 %
- Hundsrose (Rosa canina)	10 %
- Hartriegel (Cornus sanguinea)	10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	5 %
- Schlehe (Prunus spinosa)	10 %
- Kornelkirsche (Cornus mas)	5 %

2. Auf den Grundstücken wird ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/500 m² Grundstücksfläche festgesetzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

Bewertung - Ausgleich

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Gehölzstreifen an der hinteren Grundstücksgrenze	58 x 2,5 = 145	27	3.915
Pflanzangebote für einheimische Laubbäume	3.337-654/ 500 ~5 Stück 5 x 10 m ² = 50	31	<u>1.550</u> 5.465

Bilanz gesamt

Bestandsbewertung - Ist	55.562
Bestandsbewertung - Plan	57.973
Bewertung Ausgleich	<u>5.465</u>
Bilanz	+ 7.876

Durch die Satzung wird auf den einbezogenen Flurstücksteilen eine Bebauung möglich. Dadurch kann eine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen. Unter Berücksichtigung der Entsiegelung durch Abriss und Beräumung der Scheune im Außenbereich, ist zusammen mit den vorgeschlagenen Maßnahmen jedoch ein Ausgleich gegeben.

November 2001

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 13.12.01 gebilligt.

Jürgenshagen, den 19.12.2001



[Signature]
Die Bürgermeisterin