
B E G R Ü N D U N G

zur

**Satzung der Gemeinde Jürgenshagen
Landkreis Rostock**

**über die 2. Änderung der
Festlegungs- und Abrundungssatzung
„Ortslage Jürgenshagen“**

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsziel**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung, Umweltauswirkungen**
- 7. Fotos**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Jürgenshagen hat 1994/1996 auf der Grundlage des § 34 Nr. 1 und Nr. 23 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Baugesetzbuches und des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG die Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Jürgenshagen“ erarbeitet.

Die Satzung ist am 25.10.1996 in Kraft getreten.

2004 wurde eine 1. Änderung beschlossen. Diese hatte die Einbeziehung von zwei bisherigen Außenbereichsgrundstücken am nördlichen bzw. westlichen Ende der Ortslage zum Inhalt.

Die 1. Änderung wurde am 16.10.2004 rechtskräftig.

Durch die Satzung und ihre 1. Änderung wurde eine planungsrechtliche Ordnung für die Ortslage Jürgenshagen geschaffen und für die Entwicklung des Ortes genutzt.

Die dadurch geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten sind im wesentlichen aufgebraucht.

Unbebaut geblieben ist nur das durch die 1. Änderung einbezogene Flurstück 80/28 am westlichen Ortseingang zwischen „Blumenstraße“ und „Hauptstraße“. In Vorbereitung einer Bebauung ergaben sich einige Reibungspunkte und Unsicherheiten, die durch die geplante 2. Änderung gelöst und ausgeräumt werden sollen.

Änderungen am rechtskräftigen Geltungsbereich sind nicht geplant.

Die angestrebten Änderungen umfassen im wesentlichen Änderungen und Präzisierungen vorhandener Festsetzungen.

Sie sollen auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als 2. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung (nach neuer Bezeichnung: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) planungsrechtlich abgesichert werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; § 13 Abs. 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

2. Planungsziel

Die Ortslage Jürgenshagen in der Gemeinde Jürgenshagen hat sich als Hauptort der Gemeinde sehr gut entwickelt. Hier leben ca. 570 von den insgesamt in den acht Orten der Gemeinde lebenden 1.137 (03/2012) Einwohnern.

Die durch die Satzung von 1996 und der 1. Änderung von 2004 bereitgestellten bebaubaren Grundstücke sind im wesentlichen ausgeschöpft.

Wie oben bereits beschrieben, ist als größere noch bebaubare Fläche im rechtskräftigen Geltungsbereich im wesentlichen nur Flurstück 80/28 verblieben.

Die hier angestrebten Änderungen umfassen im wesentlichen Anpassungen und Präzisierungen vorhandener Festsetzungen.

Änderungen am rechtskräftigen Geltungsbereich sind nicht geplant.

- Auf Grund der ursprünglich verwendeten Planunterlage und fehlender Bemaßungen sind der Geltungsbereich und die Baugrenzen im Bereich der 2. Änderung nicht eindeutig. Sie sollen präzisiert werden.
- Gestalterische Festsetzungen zur Dachform sollen entfallen.
- Festsetzungen zur Dachneigung sollen weiter gefasst werden.
- In Hinblick auf die an die „Blumenstraße“ angrenzende vorhandene zweigeschossige Bebauung, soll die zulässige Geschosshöhe auf 2 erhöht werden.
- Eine zwischenzeitlich angepflanzte, aufgewachsene und mittlerweile unter Schutz stehende Baumreihe ist darzustellen.
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen soll eingeschränkt werden.

Weiterhin sind durch Flurstücksteilungen eine Reihe von neuen und neu zugeschnittenen Flurstücken entstanden.

Im Bereich der 2. Änderung der Satzung sollen die neuen Flurstücke in Zuschnitt und Bezeichnung in die Satzung übernommen und die Grenze des Geltungsbereiches, wo notwendig, an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst werden.

3. Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst einen kleinen Teil des Geltungsbereiches der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Jürgenshagen“.

Er liegt am westlichen Ortseingang von Jürgenshagen.

Die Grenze des Geltungsbereiches bleibt erhalten, wird aber auf der Grundlage der aktuellen Flurstücksgrenzen präzisiert.

Folgende Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Jürgenshagen sind betroffen:

69/2, 70/3, 71/3, 71/4, 76, 80/27, und 80/28.

Unbebaut sind die Wegeflurstücke

69/2, 74/1 und 80/27,

sowie das Flurstück 80/28.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereichs im Stand der 1. Änderung wird präzisiert und an die aktuellen Flurstücksgrenzen angepasst. Die Änderungen sind minimal, dienen aber der eindeutigen Darstellung. Die zeichnerische Darstellung einiger Abschnitte wird korrigiert.

Die Baugrenzen im Westen, Norden und Osten werden mit einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt und bemaßt.

Auch im Osten des Flurstückes 80/28 ergeben sich ausreichend große Baufelder.

Im Süden ist die Baumreihe zu berücksichtigen. Diese wurde in einem gleichmäßigen Abstand zur

Fahrbahnkante der „Hauptstraße“ angepflanzt. Die Baugrenze wurde deshalb hier ebenfalls auf die Fahrbahnkante bezogen und unter Berücksichtigung der vorhandenen, zu erhaltenden Bäume mit 9,0 m festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zweigeschossigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der „Blumenstraße“ wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf Flurstück 80/28 ebenfalls auf zwei festgesetzt.

Auf Grund der vielfältigen Dachformen in der Ortslage wird die Beschränkung auf Sattel- und Krüppelwalmdächer aufgehoben.

Aus dem gleichen Grund wird die Spanne der möglichen Dachneigung auf 18° – 50° erweitert.

Die vorhandene, nach NatSchAG M-V geschützte Baumreihe wird dargestellt und als „Erhaltung von Bäumen“ entsprechend PlanzV und § 9 Abs. 1 festgesetzt.

Dem gleichen Ziel dient auch die Festsetzung entsprechend § 23 BauNVO, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.

Der Bereich der 2. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung liegt wie das gesamte Gemeindegebiet in der Trinkwasserschutzzone III OW Warnow-Rostock. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Teil B enthalten.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Im Osten von Flurstück 80/28 können noch Fundamentreste der ehemaligen Kleinkläranlage für die Bebauung an der „Blumenstraße“ vorhanden sein.

5. Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserversorgung, Regenwasserableitung, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Die Erschließung der einbezogenen Fläche ist gesichert.

In Jürgenshagen besteht seit Mitte der 90er Jahre eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Gemeinde ist Mitglied des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Güstrow, Bützow, Sternberg. Betriebsbesorger ist die EURAWASSER Nord GmbH.

Über das Flurstück 80/28 verlaufen längs, ca. mittig, Schmutzwasserleitungen unterschiedlichen Alters und Zustandes.

Da die Leitungen eine Bebauung behindern und die Erreichbarkeit für Kontrolle, Wartung und Reparatur nach erfolgter Bebauung eingeschränkt bzw. nicht mehr möglich ist, ist durch den WAZ / EURAWASSER Nord GmbH 2015 eine Umverlegung in den öffentlichen Bereich der „Blumenstraße“ geplant.

Entsprechende Grundstücksanschlüsse werden hergestellt.

Auf Grund des anstehenden bindigen Bodens ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken nicht möglich.

Durch die Gemeinde Jürgenshagen werden in der Ortslage Regenwasserleitungen betrieben. Parallel zur Schmutzwasserleitung verlaufen über das Flurstück 80/28 auch Regenwasserleitungen. Durch die Gemeinde ist 2015 eine Umverlegung in den öffentlichen Bereich geplant. Grundstücksanschlüsse werden hergestellt.

6. Grünordnung, Umweltauswirkungen

Flurstück 80/28 wurde bereits mit der 1. Änderung in den Geltungsbereich der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Jürgenshagen“ und damit in den Innenbereich der Ortslage einbezogen. Die 2. Änderung regelt einige gestalterische Festsetzungen, präzisiert den Verlauf der Baugrenze und berücksichtigt die vorhandene Baumreihe.

Änderungen des Umweltzustandes im Vergleich zur rechtskräftigen 1. Änderung ergeben sich daraus nicht.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 2. Änderung entfällt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind auf den einbezogenen Flächen nicht vorhanden. (Anlage 1).
Die geschützte Baumreihe ist durch Festsetzung gesichert.

In der weiteren Umgebung von Jürgenshagen befindet sich das FFH-Gebiet DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“.

Unmittelbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben. Der Abstand ist so groß, dass auch mittelbare Wirkungen ausgeschlossen werden können.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auch zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“ (Anlage 3) ist der Abstand so groß, dass unmittelbare und mittelbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Ca. 3,0 km südwestlich von Jürgenshagen beginnt das Naturschutzgebiet N 302 „Beketal“ (Anlage 4). Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturschutzgebietes können ausgeschlossen werden.

März 2015

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 16.07.2015 gebilligt.

Jürgenshagen, den 25.10.2015



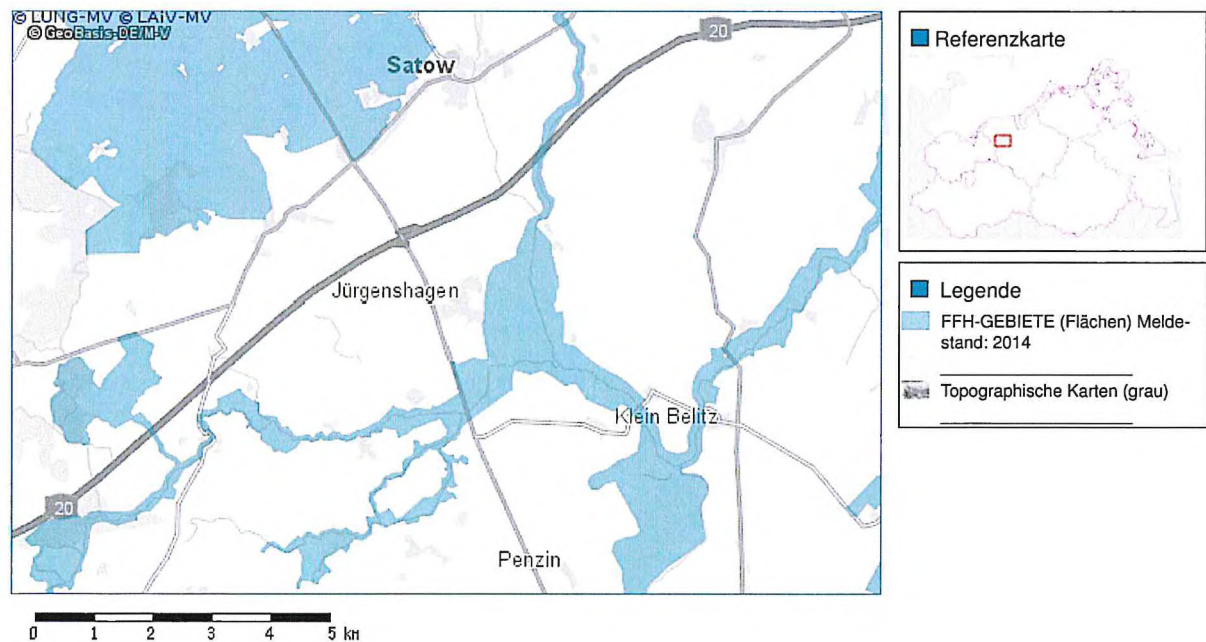
Anlage 1 gesetzlich geschützte Biotope in Jürgenshagen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



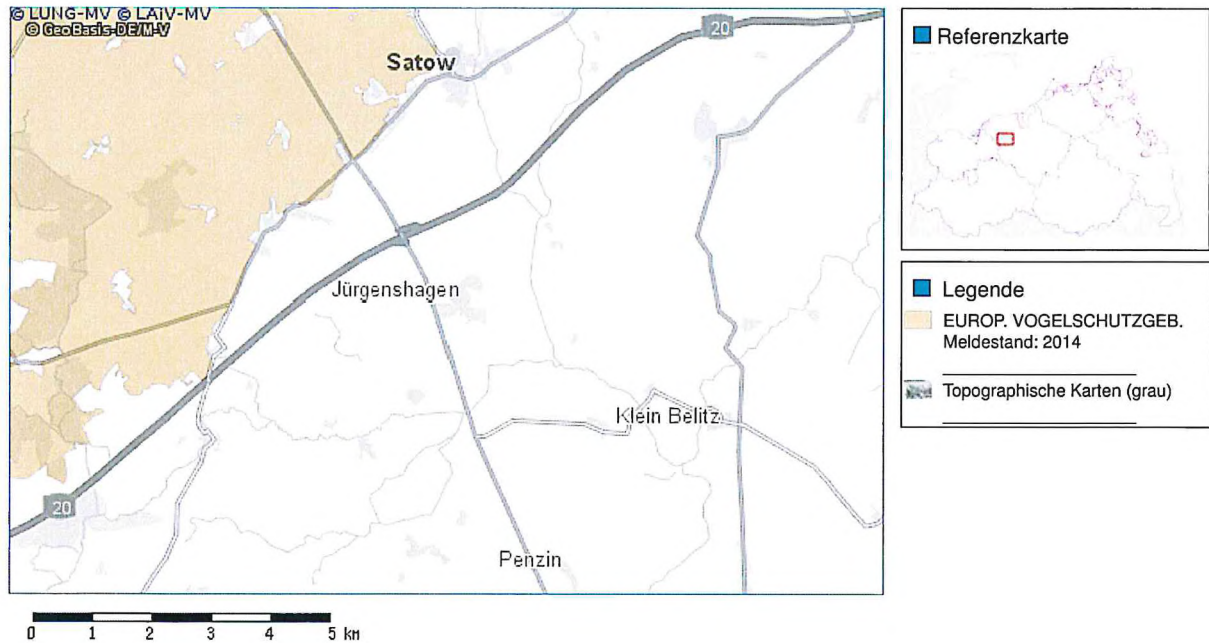
Anlage 2 Fläche des FFH Gebietes DE 2037-301 im Bereich Jürgenshagen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



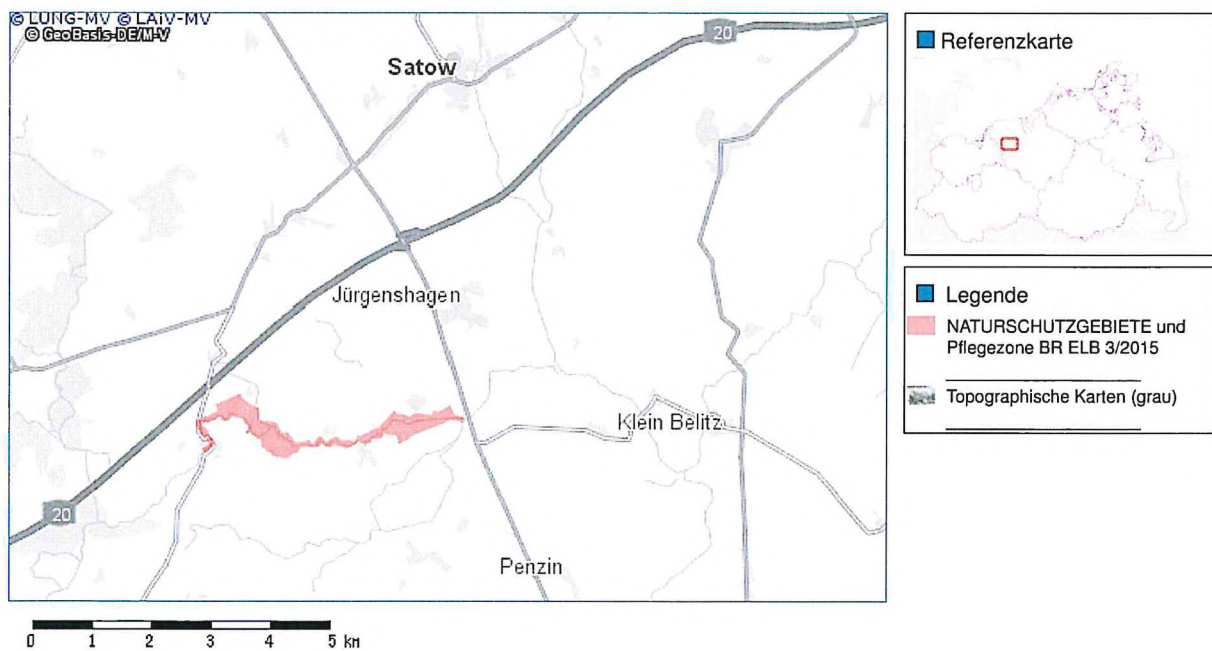
Anlage 3 Vogelschutzgebiet DE 2036-401 im Bereich Jürgenshagen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Anlage 4 Naturschutzgebiet N 302 „Beketal“ im Bereich Jürgenshagen

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



7. Fotos



Blick über Flurstück 80/28, Baumreihe an der „Hauptstraße“



zweigeschossige Bebauung an der „Blumenstraße“



Blick über Flurstück in nordwestliche Richtung

