
B E G R Ü N D U N G

2. Änderung

der Satzung der Gemeinde Jürgenshagen

Landkreis Rostock

**über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Klein Sien**

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Durch die Gemeinde Klein Sien wurde 1994 die Aufstellung einer Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Klein Sien und Gnemern auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmegesetz beschlossen.

Die Satzung wurde am 21.04.1997 für den Ortsteil Klein Sien mit Nebenbestimmungen genehmigt. Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung am 14.05.2000 rechtsverbindlich.

Auf Grund einer Reihe von zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen wurde 2006 von der Gemeinde Jürgenshagen, zu der Klein Sien seit 2001 gehört, eine 1. Änderung der Satzung beschlossen. Diese wurde am 11.09.2006 genehmigt und mit der Veröffentlichung am 08.03.2007 rechtskräftig. Nach nunmehr wiederum 12 Jahren wurde die Satzung und deren Umsetzung erneut beurteilt und beraten.

Im Ergebnis wurde nach Überprüfung der 2006 einbezogenen Fläche die Erarbeitung einer 2. Änderung beschlossen, da zum einen auf einem Teil dieser Flächen aus eigentumsrechtlichen Gründen eine Umsetzung der Ziele nicht möglich ist und auch zur Schonung der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine andere Lösung günstiger ist.

Die Gemeinde Jürgenshagen beabsichtigt gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Sien am südöstlichen Ende zu ändern und neu festzulegen sowie gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB am nördlichen Ende der Ortslage einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Dies soll auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als 2. Änderung der „Festlegungs- und Abrundungssatzung“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Voraussetzung nach § 34 Absatz 5 BauGB für die Aufstellung der Satzung werden erfüllt.

Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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. Allgemeines

Die Gemeinde Jürgenshagen ist dem Amt Bützow – Land zugeordnet. Sie liegt ca. 12 km nordwestlich von Bützow. Seit der Fusion mit der Gemeinde Klein Sien umfasst sie die Ortschaften Jürgenshagen, Gnemern, Klein Sien, Wokrent, Klein Gischow, Groß Gischow, Klein Gnemern, Moltenow und Ulrikenhof. In der Gemeinde Jürgenshagen leben zur Zeit 1.113 Einwohner, davon in Klein Sien 195 (Amt Bützow – Land, Februar 2019).

Die Ortslage Klein Sien liegt im Südwesten des Gemeindegebietes.

Klein Sien ist der zweitgrößte Ort der Gemeinde Jürgenshagen und liegt nördlich der Landesstraße 14, welche die Städte Bützow und Neukloster verbindet.

Verkehrsmäßig ist Klein Sien über die Kreisstraße Gü 3 (Bützow – Klein Sien) sowie über die Kreisstraße Gü 40 (Neukloster – Klein Sien – Berendshagen) gut erreichbar.

Auf Grund seiner Lage gehört das Umland von Klein Sien zum Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und liegt im Gebiet des Warnow- und Recknitztales mit dem Güstrower- und Bützower Becken.

Das überwiegende Gebiet ist geprägt durch wellige bis kuppige Grundmoränenplatten, die von den eindrucksvollen Formen der Endmoränenzüge abgelöst werden.

In Klein Sien befanden sich große Torfabbaugebiete, so dass sich hieraus die historische Dorfform als Straßendorf entlang der damaligen Wegeführungen entwickelte.

Die dörfliche Struktur wurde keinen Veränderungen unterworfen und hat noch heute die Siedlungsstruktur eines Straßendorfes.

Die alte Bausubstanz ist eingeschossig, zum Teil gemauert, Fachwerk oder verputzt, mit Steil- bzw. überwiegend Krüppelwalmdach.

Die Traufstellung der Wohngebäude zur Straße ist typisch.

In den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Klein Sien in nördlicher und südlicher Richtung weiter. Hier entstanden zwei- und dreigeschossige Neubauten. In östlicher Richtung wurden Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie eine Schule mit Turnhalle und eine Kindertagesstätte errichtet.

Nach der Wende konnten diese Nutzungen nicht aufrecht erhalten werden und diese Gebäude wurden zu Wohnungen umgebaut.

3. Planungsziel

Die Ortslage Klein Sien als Hauptort der ehemaligen Gemeinde Klein Sien und zweitgrößter Ort der Gemeinde Jürgenshagen hat sich gut entwickelt.

Auch wenn die Schule und der Kindergarten nach der Wende den sinkenden Kinderzahlen und der Zentralisierung zum Opfer gefallen sind, ist Klein Sien ein lebendiger Ort.

Es gibt einen großen Landwirtschaftsbetrieb, die „Tierhilfe Norddeutschland“ und ein Hofkaffee.

Der nahe „Groß Tessiner See“ mit den angrenzenden Bungalowsiedlungen dient der Naherholung und dem Urlaubsaufenthalt.

Feuerwehr und Kulturverein tragen das gesellschaftliche Leben.

Jedoch kommt auch in Klein Sien das Problem der zunehmenden Überalterung, verbunden mit einer zunehmenden Anzahl von Single- und 2 Personen Haushalten zum tragen. Obwohl es keinen Leerstand an Wohnungen gibt, sinkt die Bevölkerungszahl.

- 1995	255 Einwohner	(Begründung Satzung 1996)
- 2005	239 Einwohner	(Amt Bützow-Land Mai 2005)
- 2010	204 Einwohner	(Amt Bützow-Land Februar 2018)
- 2018	195 Einwohner	(Amt Bützow-Land Februar 2018)

Deshalb ist die Gemeinde besonders daran interessiert, rückkehrwillige junge Leute die Ihr Heimatdorf wegen Ausbildung und Beruf verlassen hatten, durch die Ausweisung von geeigneten Baugrundstücken

wieder zurück zu gewinnen. Die allgemein steigenden Wohnflächenansprüche sind auch für junge Familien ein wichtiges Argument zur Wiederansiedlung und damit zum Ausgleich der Abwanderungsverluste.

4. Einzelfragen der Planung

Die verfügbaren Standortreserven im festgelegten Innenbereich im Sinn einer Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung gem. RREP sind ausgeschöpft.

Die mit der 1. Änderung der Satzung (2006) einbezogene Außenbereichsfläche im Süden der Ortslage (Teil von Flurstück 31/3), konnte aus eigentumsrechtlichen Gründen bisher nicht genutzt werden und wird auch aus gestalterischen Gründen, u.a. Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Ansicht bei der Ortsdurchfahrt, diskutiert. Deshalb soll diese Fläche, die Raum für ca. 3 Baugrundstücke geboten hätte aufgegeben und wieder dem Außenbereich zugeordnet werden.

Als Ausgleich soll am nördlichen Ortsausgang beidseitig der Kreisstraße K 40, angrenzend an die vorhandene Bebauung eine ungefähr gleich große Fläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3, einbezogen werden. Die Fläche endet an einem, den Ortsrand im Nordosten zur freien Landschaft markierenden Gehölzstreifen.

Die Fläche rechts der Kreisstraße K 40 (Teile der Flurstücke 81/7 und 81/5) wird zur Zeit kleinteilig als Kleingarten bzw. Mähwiese, sowie für Nebenanlagen der angrenzenden Wohnblöcke genutzt.

Die Fläche links der Kreisstraße (Teil des Flurstücks 74/15) wird zur Zeit als Mähwiese genutzt. Sie ist von Wegen und Ackerzufahrten zerschnitten.

An der Kreisstraße stehen beidseitig ca. 15-jährige Bäume.

Zufahrten sind im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrten bzw. in ausreichend breiten Lücken anzulegen.

Für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogene Außenbereichsfläche wird in Teil B festgesetzt, dass nur Wohngebäude zulässig sind. Diese haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Auf der am nördlichen Ortseingang links und rechts der Kreisstraße K 40 einbezogenen Fläche können max. 4 Grundstücke für eine Eigenheimbebauung ausgewiesen werden. Abzüglich der drei Bauplätze in der aufgegebenen Fläche ergibt sich im Vergleich zum Stand der 1. Satzungsänderung max. ein zusätzliches Baugrundstück.

Wie die gesamte Ortslage Klein Sien liegen auch die einbezogenen Flächen in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes OW „Warnow“, (Anlage 2).

Alllastenverdachtsflächen sind der Gemeinde in den einbezogenen Flächen nicht bekannt.

5. Ver- und Entsorgung

Verkehrsanlagen

Klein Sien ist über die beiden Kreisstraßen K 3 Bützow - Klein Sien und K 40 Neukloster - Gnemern an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Westen an die Landesstraße 101 mit Anschluss an die Autobahn A 20, im Osten an die L 11 mit dem

im Norden gelegenen Anschluss an die A 20 und im Süden an die Landesstraße L 14 Bützow - Neukloster.

Auf Grund dieser günstigen Anbindung an alle Richtungen und relativ mittiger Lage von Klein Sien findet Durchgangsverkehr kaum statt.

Alle durch die 2. Änderung der Satzung betroffenen Grundstücke haben Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz in der Ortslage.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Ortslage Klein Sien erfolgt über die zentrale Wasserversorgung vom Wasserwerk Schlemmin.

Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Alle durch die 2. Änderung betroffenen Grundstücke können angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung einer neuen Bebauung hat durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen. Durch die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Inhaber ähnlicher Rechte ist ein Antrag auf Wasserversorgung an die Verwaltungshelferung des Zweckverbandes WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg, die EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

Abwasser

2003 wurde in Klein Sien eine zentrale Abwasserentsorgung gebaut.

Die Kläranlage befindet sich östlich außerhalb der Ortslage.

Zur Mitgliedschaft im Zweckverband und zur Betriebsbesorgung gilt das für Trinkwasser gesagte.

Alle bewohnten Grundstücke der Ortslage sind angeschlossen.

Die einbezogene Fläche kann angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung einer neuen Bebauung hat durch Anschluss an das örtliche Entsorgungsnetz zu erfolgen. Durch die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Inhaber ähnlicher Rechte ist ein Antrag auf Abwasserentsorgung an die Verwaltungshelferung des Zweckverbandes WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg, die EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

Regenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert oder nach Vorreinigung in ein Fließgewässer eingeleitet werden.

Die wasserrechtliche Entscheidung zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock einzuholen und mit dem Wasser- und Bodenverband "Warnow-Beke" abzustimmen.

Durch die Ortslage Klein Sien verlaufen mehrere verrohrte und offene Gewässer zweiter Ordnung.

Die einbezogene Fläche wird davon jedoch nicht berührt.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem örtlichen Löschteich oder aus dem Großtessiner See.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Die Versorgung ist durch vorhandene 20kV-Leitungen und Trafos gewährleistet.

Telefon

Die Ortslage Klein Sien ist durch die Deutsche Telekom fernmeldetechnisch erschlossen.

Im Satzungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende beim zuständigen Ressort der Deutschen Telekom einweisen lässt, um Schäden an den Anlagen zu vermeiden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rostock geregelt.

6. Grünordnung, Umweltauswirkungen

Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt. Sie werden zur Zeit als Kleingärten, Mähwiese bzw. Nebenanlagen der vorhandenen Bebauung genutzt. Klein Sien ist allseits, mit Ausnahme des „Groß Tessiner Sees“ und der dortigen Ferienhaussiedlung von ackerbaulich oder als Grünland genutzten Flächen umgeben.

Die im Landschaftsbild wahrnehmbare Grenze der Ortslage wird im Bereich der einbezogenen Fläche rechts von der Kreisstraße durch eine Baumreihe und links der Kreisstraße durch die hintere Grenze der bebauten Grundstücke geprägt.

Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die einbezogene Fläche ist nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich der einbezogenen Fläche nicht vorhanden.

(Anlage 1).

Geschützte Bäume sind im Rahmen der Einzelmaßnahme zu beurteilen.

Zufahrten von der Kreisstraße sind im Bereich bereits vorhandener Zufahrten bzw. in ausreichend großen Lücken anzuordnen.

Südlich von Klein Sien befindet sich das FFH Gebiet DE 2137-302 (Anlage 3) „Schlemminer Wälder und Kleingewässerlandschaft“ und nördlich dem FFH Gebiet DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“ (Anlage 3).

Unmittelbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben. Die Abstandsänderung ist so groß, dass auch mittelbare Wirkungen durch die geplante Satzung ausgeschlossen werden können.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Südlich von Klein Sien liegt ein Ausläufer des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2136-401 „Schlemminer Wälder“ (Anlage 4).

Nördlich befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“.

In Bezug auf eventuelle Beeinträchtigungen gilt das zu den FFH Gebieten gesagte.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind in der Umgebung von Klein Sien nicht vorhanden.

Ausgleich

Im Sinne einer Gleichbehandlung zu den bereits im Rahmen der genehmigten Satzung und der 1. Änderung einbezogenen Flächen

werden die Festsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen bei einer Bebauung der einbezogenen Flächen übernommen.

1. Zur Abgrenzung der Grundstücke zum offenen Landschaftsraum ist auf dem Grundstück durchgängig ein 3 m breiter Streifen (zweireihig) zum Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu realisieren. Der Abstand in der Reihe sollte 1,0 m und zwischen den Reihen 1,50 m betragen.

Vorgeschlagen werden folgende Arten:

Acer campestre	(Feldahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix alba	(Silberweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Rosa corymbifera	(Buschrose)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)

2. Je Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum mit den Anforderungen 3x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Maßnahmen sind geeignet den Eingriff bezogen auf ein Baugrundstück auszugleichen.

Juli 2019

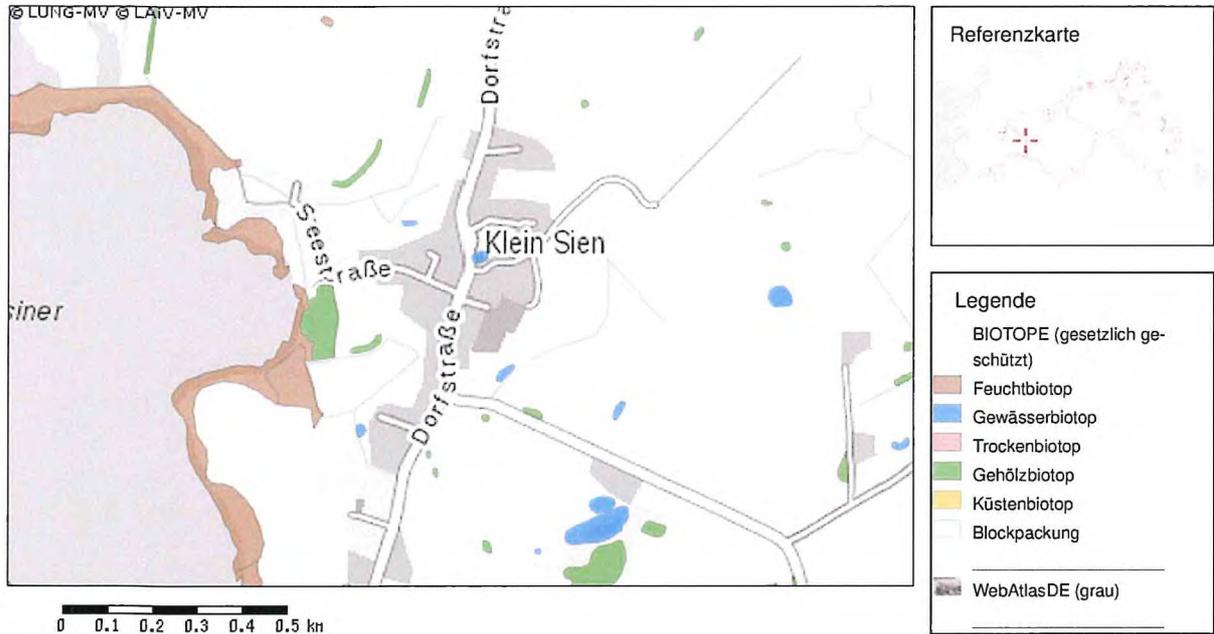
Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 15.08.2019 gebilligt.

Jürgenshagen, den 16.08. 2019



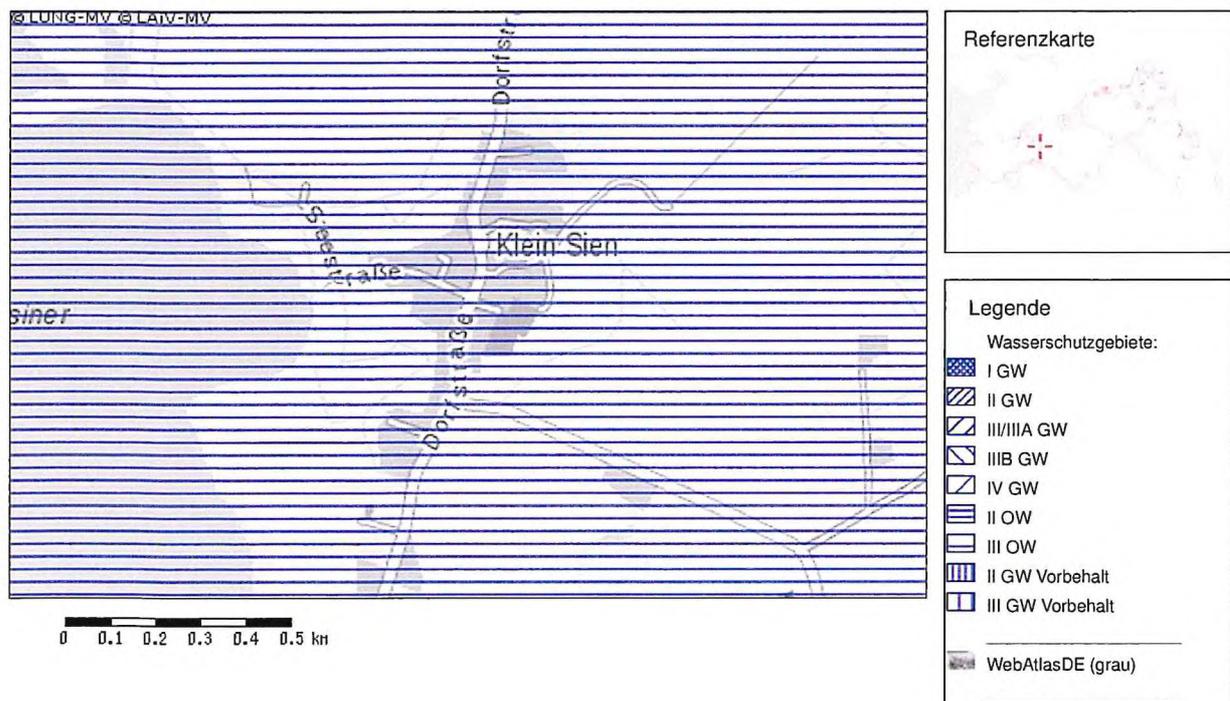
Anlage 1 gesetzlich geschützte Biotope im Bereich Klein Sien

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



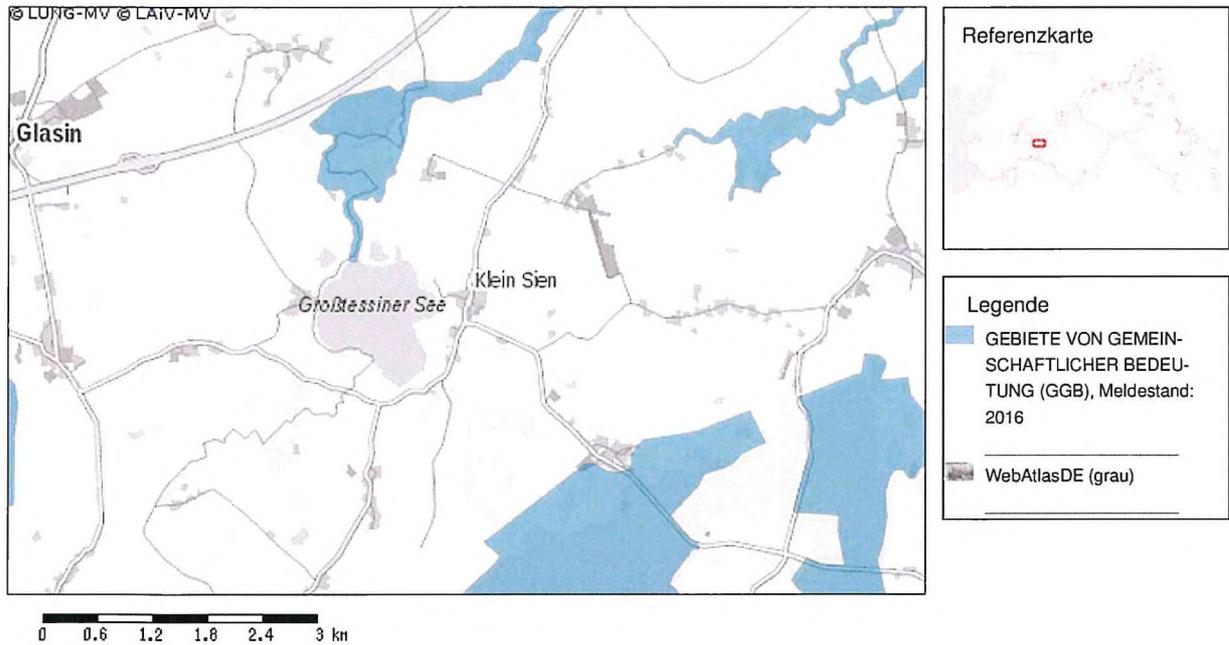
Anlage 2 Trinkwasserschutzzone WSZ OW III, MV-WSG-1938-08 „Warnow - Rostockim Bereich Klein Sien

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



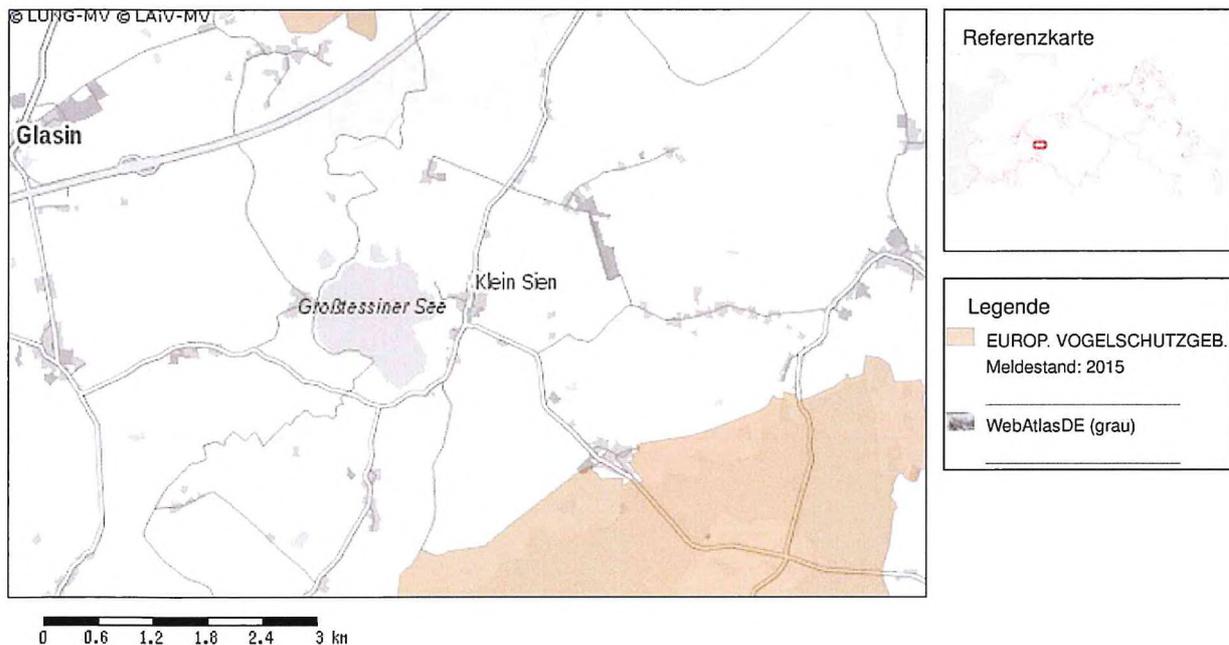
Anlage 3 Fläche des FFH Gebietes DE 2137-302 „Schlemminer Wälder und Kleingewässerlandschaft“ (südlich) und des FFH Gebietes DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“ (nördlich) im Bereich Klein Sien

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Anlage 4 Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2136-401 „Schlemminer Wälder“ (südlich) DE 2036-401 „Kariner Land“ (nördlich) im Bereich Klein Sien

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



7. Fotos (Klein Sien Stand 02/2019)



Zufahrt Klein Sien aus Richtung Moaisal, links am Ortsrand befindet sich die Fläche die wieder dem Außenbereich zugeordnet werden soll



Blick über die wieder dem Außenbereich zugeordnete Fläche



Ortseingang aus Richtung Gnemern, links und rechts die Flächen sollen einbezogen werden



Blick über die östliche der einbezogenen Flächen