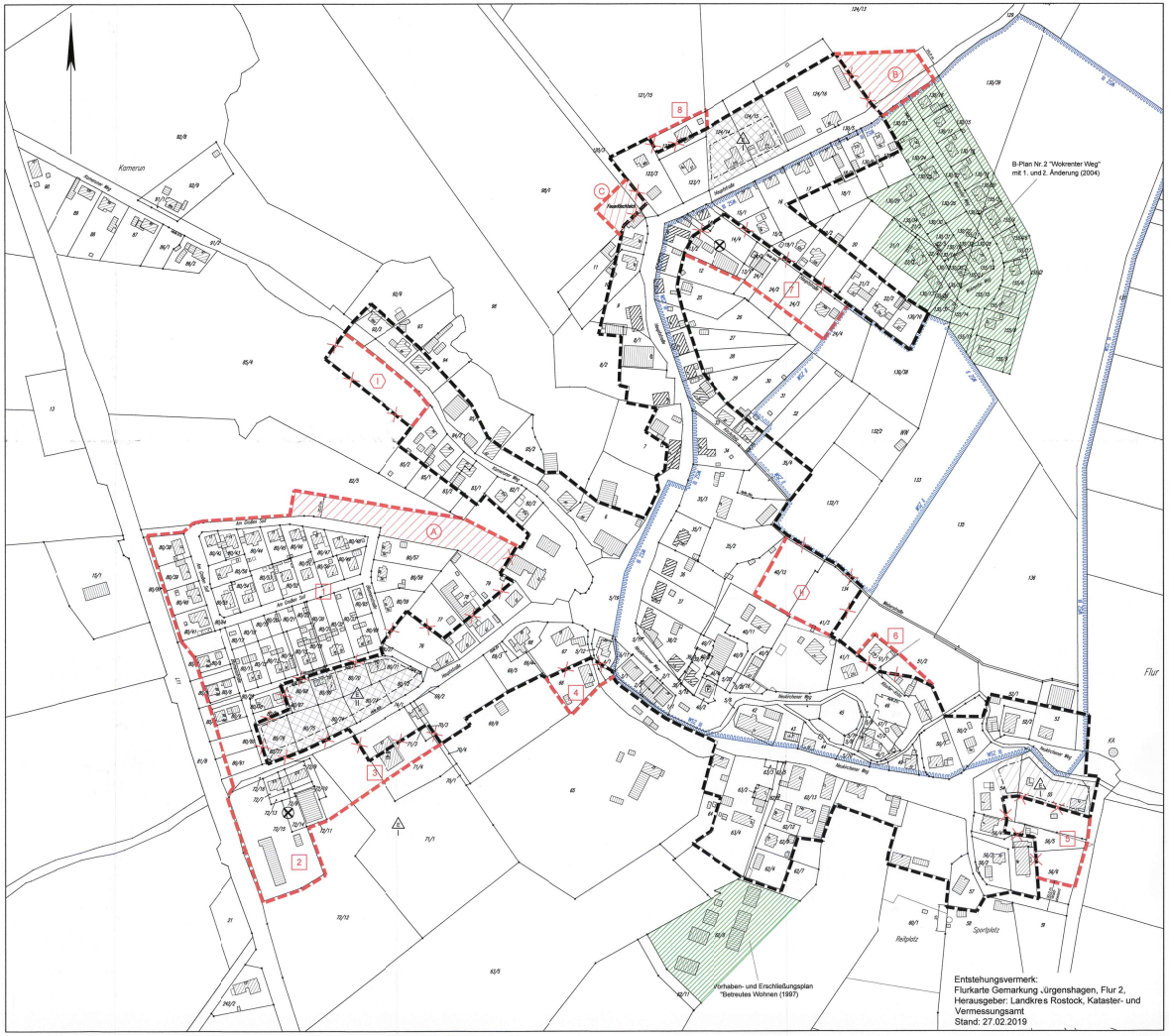
# Satzung der Gemeinde Jürgenshagen, Landkreis Rostock über die 3. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung "Ortslage Jürgenshagen"

## Teil A - Planzeichnung

M 1 : 2.000

Landkreis Rostock, Gemarkung Jürgenshagen, Flur 2




Entstehungsvermerk:
Flurkarte Gemarkung Jürgenshagen, Flur 2,
Herausgeber: Landkrs Rostock, Kataster- und Vermessungsamt
Stand: 27.02.2019

Aufgrund des § 34 und § 13 BauGB (Baugesetzbuch), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **20.05.2020** folgende 3. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung "Ortslage Jürgenshagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jürgenshagen hat in ihrer Sitzung am **20.11.2018** die Aufstellung der 3.Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung "Ortslage Jürgenshagen" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Bützower Landkurier" am **06.02.2019** und im Internet unter www.buetzow.de erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **07.03.2019** den Entwurf der 3. Änderung der Satzung und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicherBelange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **05.04.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf der 3. Änderung der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom **11.04.2019** bis zum **17.05.2019** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **03.04.2019** im "Bützower Landkurier" und im Internet unter www.buetzow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am **12.03.2020** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am **12.03.2020** den geänderten Entwurf der 3. Änderung der Satzung und die Begründung mit den Änderungen gebilligt und die erneute Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **16.03.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom **16.03.2020** erfolgt.

9. Der geänderte Entwurf der 3. Änderung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom **14.04.2020** bis zum **19.05.2020** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **01.04.2020** im "Bützower Landkurier" und im Internet unter www.buetzow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am **20.03.2020** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **20.05.2020** durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Jürgenshagen den 03.06.20 Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über die 3. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung "Ortslage Jürgenshagen" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am **07.10.2020** durch Veröffentlichung im "Bützower Landkurier" und im Internet unter www.buetzow.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **07.10.2020** in Kraft getreten.

Jürgenshagen den 11.11.20 Die Bürgermeisterin

## Teil B - Text

§ 1
Zulässigkeit von Vorhaben

1. Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch die 3.Änderung der Satzung einbezogenen Flächen A und B ist nur eine Wohnnutzung zulässig.

2. Bei Neu- und Umbau von Wohngebäuden innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch die 3.Änderung der Satzung einbezogenen Flächen A und B sind die Dächer mit einer Hauptdachneigung von 18 - 53° auszubilden.

§ 2
Ausgleichsmaßnahmen

1. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 12 (1) Nr. 11 NatSchAG M-V sind bei der Bebauung der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auch durch die 3.Änderung der Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen in Jürgenshagen folgende Maßnahmen zu realisieren.

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist eine gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf 3 m Breite mit Krautsaumentwicklung vorzunehmen.
Es sind Sträucher in einer Pflanzdichte von 1 Stck/m² mit den Anforderungen Strauch:
2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
sowie Überhälter in Abständen von 10- max. 15 m mit den Anforderungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen.

Gehölzvorschläge

| | |
|---|---|
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Viburnum opulus | Gemeine Schneeebeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Je Grundstück und Fläche ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit den Anforderungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen.

Gehölzvorschläge

| | |
|---|---|
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegus laevigata 'Paulis Scarlet' | Rotdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus avium 'Plena' | Gefüllblühende Kirsche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Pyrus communis | Wildbirne |

2. Die Pflanzgebote nach Nr.1 sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Diese Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn entsprechend der Baumaßnahmen auf den o.g. Flächen zu realisieren.

3. Für alle Neuanpflanzungen nach Nr.1 ist eine dreijährige Gewährungspflege zu übernehmen.

3. Textlicher Hinweis

3.1 Der gesamte Satzungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet WV-WSG 1938-08 Warnow-Rostock, Schutzzone III/o.

3.2 Hinweis Denkmalschutz
"Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

3.2 Hinweis Untere Naturschutzbehörde
"Die einbezogene Außenbereichsfläche auf dem Flurstück 124/13 der Flur 2 wird über die Hauptstraße erschlossen. Die Bäume an der Hauptstraße bilden eine nach §19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Beeinträchtigungen der Bäume durch Grundstückszufahrten sind zu vermeiden.
Als Schutzbereich gilt der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m.
Das Vermeidungsgebot gilt ebenfalls für geschützte Einzelbäume der einbezogenen Außenbereichsfläche "Am großen Soll". Nach §19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.
Bei Bauvorhaben ist der Erhalt vorrangig zu prüfen."

3.3 Hinweis Untere Bodenschutzbehörde
"Die einbezogene Fläche des ehemaligen Technikstützpunktes unterliegt aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung zur Betankung, Reparatur, Wartung und zum Abstellen von landwirtschaftlichen Traktoren, Maschinen und Geräten einem Altlastenverdacht. Sie ist als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer 72-50-003 in der Ausdehnung der früheren Nutzung im Altlastenkataster des Landkreises erfasst." (Flurstücke 72/...)

"Ebenfalls im Altlastenkataster erfasst ist die Fläche des ehemaligen Baubetriebes in der Hauptstraße, die aufgrund möglicher Einträge von Holzimprägnierungsmitteln mit der Kennziffer 52-005-004 im Altlastenkataster des Landkreises geführt wird." (Flurstücke 13/.., und 14/...)

3.4 Hinweis Untere Wasserbehörde
"Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen"

## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des Geltungsbereiches der Satzung Stand 2015 festgelegt durch Festlegungs und Abrundungssatzung (1996) mit 1. Änderung (2004) und 2. Änderung (2015) | § 34 Abs. 4 BauGB |
| | neuer Grenzverlauf des Geltungsbereiches der Satzung mit 3. Änderung | § 34 Abs. 4 BauGB |
| | mit der 3.Änderung der Satzung entfallende Abschnitte der Grenze des Geltungsbereiche der Satzung | § 34 Abs. 4 BauGB |
| | mit der 3.Änderung der Satzung einbezogene Außenbereichsflächen | § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB |

### II. Darstellung ohne Normcharakter

| | | |
|---|---|---|
| | vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| | vorhandene bauliche Anlagen lt. Kataster | |
| 555 | Flurstücksnummer | |
| | Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier Wasserschutzzonen WW Jürgenshagen | § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB |
| | durch B-Pläne gesagte Ortsteilbereiche von Jürgenshagen | |
| | mit der Festlegungs und Abrundungssatzung (1995) einbezogene Außenbereichsflächen | § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB |
| | mit der 1.Änderung der Satzung einbezogene Außenbereichsflächen | § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB |
| I | Zahl der Vollgeschosse | § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB |
| | Baugrenze | § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB |
| | Altlastenverdachtsfläche gem. Altlastenkataster Landkrs Rostock | |
| 1 | Bezeichnung der durch die 3.Änderung nach § 34 (4) Nr.1 BauGB klargestellten Bereiche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils | |
| A | Bezeichnung der durch die 3.Änderung nach § 34 (4) Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsfläche | |
| I | Bezeichnung der durch die 3.Änderung nach § 34 (4) Nr.1 BauGB wieder dem Außenbereich zugeordnete Bereiche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils | |

# Satzung

der Gemeinde Jürgenshagen

Landkreis Rostock

über die

## 3. Änderung

der Festlegungs- und Abrundungssatzung

"Ortslage Jürgenshagen"

Juli 2020