B E G R Ü N D U N G

3. Änderung

der Satzung der Gemeinde Jürgenshagen
Landkreis Rostock

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Ortslage Jürgenshagen“

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Allgemeines
3. Planungsziel
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 18.10.2004 rechtskräftig.
Im Jahr 2015 wurde die Aufstellung einer 2. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung beschlossen. Änderungen am Geltungsbereich wurden nicht vorgenommen.
Die Änderungen betrafen im wesentlichen Anpassungen und Präzisierungen vorhandener Festsetzungen in einem kleinen Teil des Geltungsbereiches im westlichen Teil der Ortslage.
Weiterhin wurden in der Ortslage Jürgenshagen ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein B-Plangebiet ausgewiesen.
Im Süden der Ortslage der Vorhaben- und Erschließungsplan „Betreutes Wohnen" (1997) und im Nordosten der B- Plan Nr. 2 „Wokrenter Weg" mit der 1. und 2. Änderung (2004).
Das B- Plan Gebiet ist zwischenzeitlich im wesentlichen ausgelastet, auch die sonstigen Reserven im Innenbereich sind begrenzt und kurzfristig nicht bzw. nur eingeschränkt verfügbar.
In der Zusammenschau aller den Innenbereich definierenden Planungen und der tatsächlichen Entwicklung, hat die Gemeinde den zum Teil über 25 Jahre alten Geltungsbereich der Festlegungs- und Abrundungssatzung überprüft und beabsichtigt den Verlauf der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einzelnen Abschnitten an den aktuellen Stand anzupassen und festzulegen (§34 Absatz 4 Nr. 1 Bau GB).
Zwei ehemals einbezogene Außenbereichsflächen die bisher und auch in absehbarer Zeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht bebaut werden können sollen wieder aufgegeben werden (§ 34 Absatz 4 Nr. 1 Bau GB) um dafür besser geeignete Außenbereichsflächen einzubeziehen(§ 34 Absatz 4 Nr. 3 Bau GB) .
Dies soll auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als 3. 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, Klein Sien, Wokrent, Klein Gischow, Groß Gischow, Klein Gnemern, Moltenow und Ulrikenhof.

In der Gemeinde Jürgenshagen leben zur Zeit 1.113 Einwohner, davon in Jürgenshagen selbst 560 (Amt Bützow – Land, Februar 2019).

Die Ortslage Jürgenshagen liegt im Norden des Gemeindegebietes.

Jürgenshagen ist Hauptort und größter Ort der Gemeinde Jürgenshagen und liegt östlich angrenzend an der Landesstraße L 11, welche die Städte Bützow und Kröpelin verbindet.

Die Autobahn A 20 ist nach 2 km erreichbar. Verkehrsmäßig ist Jürgenshagen daher sehr gut erreichbar.

Jürgenshagen liegt im Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, im Gebiet des Warnow- und Recknitztales mit dem Güstrower- und Bützower Becken.

Die Umgebung ist geprägt durch wellige bis kuppige Grundmoränenplatten.

Der 1284 erstmals erwähnte Ort Jürgenshagen wurde als Angerdorf angelegt und hat sich später zum Straßendorf entwickelt.

Bevor die alte Bausubstanz sichtbar wird, erlebt man die Eingangssituation mit zweigeschossigen Neubaubauten und neuen Eigenheimen. Auf der anderen Straßenseite befinden sich ehemalige Werkstattgebäude der LPG die modernisiert und gewerblich genutzt werden und der Neubau des Kindergartens.

Ein großer Teil der alten Bausubstanz wird entscheidend durch große eingeschossige Bauernhäuser mit Drempel geprägt, häufig in Traufstellung zur Straße. Diese wurden überwiegend Ende des 19./Anfang des 20 Jh. errichtet.

Aus der Mitte des 18.Jh. stammen drei gut erhaltene, zum Teil vorbildlich sanierte niederdeutsche Hallenhäuser.

Weiterhin finden sich in Jürgenshagen mehrere angestammte Hofanlagen mit Wohnhaus und dazu gehörigen Stallanlagen. Die Bausubstanz ist eingeschossig, ziegelsichtig oder verputzt, mit Steil- und Krüppelwalmdach. Die Nebengebäude nehmen eine Giebelstellung zur Straße ein. Einige der Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Erwähnenswert ist noch die Ende des 19. Jahrhunderts errichtete kleine Kapelle, die eine abgebrannte Fachwerkkirche ersetzte.

Das B- Plan Gebiete Nr.2 im Nordosten ist mit Eigenheimen in einer relativ engen Siedlungsstruktur im bebaut.

Die zweigeschossigen Gebäude des „Betreuten Wohnens" am südlichen Ortsrand sind markant, ordnen sich aber durch die zunehmende Eingrünung optisch gut in die Ortslage ein.

Frei durch den Ort fließt der Klingenbach. Mit Ausnahme der in Straßenbereichen verrohrten Abschnitte, hat sich an seinen Ufern ein prägender Grünzug durch die Ortslage entwickelt.

3. Planungsziel

Die Ortslage Jürgenshagen als Hauptort der Gemeinde Jürgenshagen hat sich gut entwickelt.
Auch wenn die regional bekannte Bäckerei vor einigen Jahren aufgegeben wurde und auch der „Dorfkrug" nur noch eingeschränkt bewirtschaftet wird, ist Jürgenshagen ein lebendiger Ort.
Es gibt einen großen Landwirtschaftsbetrieb, verschiedene Gewerbebetriebe, die Kindertagesstätte und das betreute Wohnen.
Eine rege Vereinsarbeit unter anderem der Sport- , der Reit-, und der Karnevalsverein sowie auch die Feuerwehr tragen das gesellschaftliche Leben.
Seit der Wende hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert und ist seit 2000 kontinuierlich angestiegen (Angaben Amt Bützow - Land 02/ 2019).

- 2000 459 Einwohner
- 2010 543 Einwohner
- 2018 560 Einwohner

Auf Grund der guten Entwicklung des Ortes, der günstigen Lage und auch dem Bestreben der Gemeinde junge Leute in Jürgenshagen zu halten bzw. wieder heimisch zu machen, ist nach wie vor ein Bedarf an Baugrundstücken für den Eigenheimbau vorhanden.
Die weitere Erschließung von Baulücken und eine Verdichtung im Innenbereich ist aus eigentumsrechtlichen und auch aus Altersgründen kurzfristig nur begrenzt möglich.
Die Erschließung weiterer Reserven und auch die Bewahrung und Entwicklung des zwischenzeitlich Entstandenen, ist das Anliegen der Gemeinde für die Aufstellung der 3. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung „Ortslage Jürgenshagen".

4. Einzelfragen der Planung

Die verfügbaren Standortreserven in dem durch die Satzung festgelegten Innenbereich im Sinn einer Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung gem. RREP sind weitestgehend ausgeschöpft bzw. kurzfristig nicht nutzbar.
Auch die Bebauung der B- Plan Fläche ist abgeschlossen.
Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Jürgenshagen die Grenzen des Geltungsbereichs zu überprüfen und unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes klarzustellen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
Zwei nicht bebaubare Flächen sollen durch Klarstellung wieder den Außenbereich zugeordnet werden (§34 Abs.4 Nr.1 BauGB).
Dafür soll der Innenbereich um zwei andere ungefähr gleichgroße Außenbereichsflächen, die von der angrenzenden Bebauung geprägt sind, ergänzt werden (§34 Abs.4 Nr.3 BauGB) um für die zukünftige Entwicklung des Ortes Reserven vorzuhalten und bauplanerisch zu regeln.
Da es seit der Aufstellung der Satzung vor ca. 25 Jahren zu einer Reihe von Flurstücksneuvermessungen, Teilungen und Bezeichnungsänderungen gekommen ist, soll der aktuelle Flurstückbestand 02/ 2019 übernommen werden.

Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 Abs.4 Nr.1)

Zwei bereits mit der Aufstellung der Festlegungs- und Abrundungssatzung einbezogene Außenbereichsflächen konnten unter anderem auch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für eine Bebauung genutzt werden.

(I) Das betrifft die Fläche am „Kameruner Weg" (Flurstück 85/4) mit ca. 3.220 m² und
(II) eine Fläche nördlich des „Neukirchener Wegs" (hinterer Teil der Flurstücke 40/12 und 41/3) mit ca. 5.265 m².

Um eine Belastung des zukünftigen zulässigen Entwicklungspotentials zu vermeiden, sollen die genannten Flächen durch Klarstellung des bebauten Ortsteils wieder dem Außenbereich zugeordnet werden.

Bei der Aufstellung der Festlegungs- und Abrundungssatzung vor ca. 25 Jahren wurden einige bebaute Flurstücke oder Flurstücksteile nicht als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt.
Zum Teil ist die Grenzziehung aus heutiger Sicht und mit dem aktuellen Bebauungsstand nicht immer nachvollziehbar.
Hier soll eine Überarbeitung der Grenze des Geltungsbereichs als aktualisierte Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durchgeführt werden (§34 Abs.4 Nr.1 BauGB).

(1) Der Geltungsbereich der Satzung endet im Westen bereits mit Flurstück 76 und wurden mit der 1.Änderung nur um die Fläche unmittelbar an der Hauptstraße (Flurstück 80/68 bis 80/76 ergänzt.
Warum die bereits in den 1970iger Jahren bebauten Flurstücke an der „Blumenstraße" und zwischen „Blumenstraße" und „Am Großen Soll", eine Bebauung mit nicht unerheblichen Umfang, damals nicht klargestellt wurden kann aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollzogen werden.
Das betrifft die Flurstücke 80/4 bis 80/33 und 80/57 bis 80/59 sowie 80/66.
Die neunzehn Flurstücke „Am Großen Soll" (89/38 bis 80/56) wurden bereits Anfang der 1990iger Jahre bebaut und sind heute de facto ein Teil des bebauten Ortsteils.
Die Planungsabsicht eines B-Plans Nr.1 wurde nicht zu Ende geführt.
Beide Flächen soll als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klargestellt werden

(2) Die ehemaligen Werkstatt und Verwaltungsgebäude der LPG aus den 1960iger und 1970iger Jahren werden heute für gewerbliche Zwecke und zum Wohnen genutzt.
Die ursprüngliche, auch im F-Plan erkennbare Planungsabsicht eines Gewerbegebietes wurde nicht weiter verfolgt. Da diese Gebäude ein prägender Teil des bebauten Ortsteils sind sowie zur Schaffung der baurechtlichen Ordnung und Sicherung der sich aus dem Altbestand entwickelten Nutzung soll dieser Bereich als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klargestellt werden.

(3) Das Kindergartengebäude wurde vor ca. 15 Jahren abgerissen und zurückgesetzt neu aufgebaut. Die Grenze wird entsprechend der vorhandenen Bebauung angepasst und klargestellt.

(4) Obwohl mit der vorhandenen Altbebauung eindeutig Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurde aus heute unbekannten Gründen Flurstück 66 nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Dieser wird neu klargestellt.

(5) An der Südostecke der Ortslage wird die sehr eng gefasste Grenze des Geltungsbereichs der bebauten Flurstücke 55, 56/5 und 56/6 auf die in der Örtlichkeit wahrnehmbare Grenze angepasst und klargestellt. Da auf dem südlich davon gelegenen Flurstück 59 eine Aufforstung stattfand ist an der Südgrenze von Flurstück 56/6 der entsprechende Waldabstand einzuhalten.

(6) Im Bereich von Flurstück 51/1 wird die Grenze des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung klargestellt.

(7) Auf der ehemals mit Ställen und Nebengebäuden bebauten Fläche (Flurstück13/2 bis 24/4) südlich des B-Plangebietes 2 sind neben dem vorhandenen Bestand nach anteiligen Gebäudeabriss zwei neue Eigenheime errichtet worden. Zur Klärung der städtebaulichen Situation zur Sicherung der beidseitigen Entwicklung an diesem Teil der „Hauptstraße" werden die Flächen als Teil der bebauten Ortslage klargestellt. Eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung bis zum Ende der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der „Hauptstraße" ist wegen der Einschränkungen durch die Wasserschutzzone WSZ II der Wasserfassung Jürgenshagen nicht möglich.

(8) Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf Flurstück 123/4 klargestellt.

<u>Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 Abs.4 Nr.3 BauGB)</u>

(A) Angrenzend an die Bebauung „Am Großen Soll" soll ein Teil des Flurstücks 82/2 in den Innenbereich einbezogen werden (ca.5.300 m²).
Die Fläche wird zur Zeit als Koppel genutzt und ist mit einzelnen Obstbäumen bestanden.

(B) Am Nordzipfel der Ortslage wird der an die vorhandene Bebauung angrenzende und durch die gegenüberliegende Bebauung des B- Plans Nr. 2 geprägte Teil des Flurstücks 124/13 zur Abrundung vom Außenbereich in den Innenbereich einbezogen (ohne Straßenanteil 2.540 m²).
Die nördliche Grenze wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Abstandes zu einem nördlich der Autobahn A20 gelegenen Windeignungsgebietes festgelegt.
Die Fläche wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Die geschützte Baumreihe an der Grenze zur „Hauptstraße" ist bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu beachten.

(C) Durch die Einbeziehung eines kleinen Teils des Flurstücks 98/6 (1.120 m²) soll die Fläche des dort vorhandenen Feuerlöschteichs gesichert werden. Spätere Sanierungen und eventuelle Erweiterungen sind dann nach den Bedingungen des Innenbereichs möglich und realisierbar.
Die Fläche grenzt mit zwei Seiten an die vorhandene Bebauung und ist durch den Feuerlöschteich geprägt.

Die einbezogenen, für eine Bebauung geeigneten Flächen sind ca. 500 m² größer als die wieder dem Außenbereich zugeordneten Flächen. D.h. es ergibt sich ein Mehr an möglicher Neubebauung von lediglich einen Eigenheim.
Gleichzeitig wird die Blockierung von den durch die Behörden bereits angerechneten Reserven auf den

bisher nicht bebaubaren Flächen aufgehoben.

Für die nach § 34 Abs 4 Nr. 3 BauGB durch die 3.Änderung einbezogenen Außenbereichsflächen A und B wird in Teil B festgesetzt, dass nur Wohnnutzung zulässig ist. Die Gebäude haben sich nach Maß und Art der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
Die Erschließung muss für eine Bebauung gesichert sein.
Aus der geltenden Satzung im Stand der 2. Änderung wird die Festsetzung der Dachneigung übernommen.
Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden auf Grund der eindeutigen Prägung durch die Umgebung für die neu einbezogenen Flächen als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.
Die Satzungsänderung befindet sich in Übereinstimmung mit den Festlegungen des F- Plans der Gemeinde Jürgenshagen (1993).
Die im Norden einbezogene Fläche aus Flurstück 124/13 bildet zumindest in einem Teil eine Ausnahme. Die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche ist nach § 34 Abs 4 Nr. 1 jedoch möglich und städtebaulich sinnvoll.

Wie die gesamte Ortslage Jürgenshagen liegen auch die einbezogenen Flächen in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes OW „Warnow-Rostock" (MV-WSG 1938-08).
Ein Teil des Innenbereichs im Osten der Ortslage liegt im Bereich der WSZ III der Trinkwasserfassung „Jürgenshagen" (MV-WSG 2037-04).
Die engere Schutzzone der Trinkwasserfassung WSZ II liegt außerhalb des Innenbereichs (Anlage 1).
Durch eine Präzisierung der Grenze der WSZ II wurde jedoch ein kleiner Teil des Innenbereich (Flürstück32 und 35/4) einbezogen.

Altlastenverdachtsflächen
im Altlastenkataster des Landkreises Rostock sind folgende Flächen im Geltungsbereich der Satzung erfasst.
Kennziffer 72-050-003
Die Fläche des ehemaligen Technikstützpunktes unterliegt aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung zur Betankung, Reparatur, Wartung und zum Abstellen landwirtschaftlicher Traktoren, Maschinen und Geräten einem Altlastenverdacht.
Kennziffer 52-005-004
Die Fläche des ehemaligen Baubetriebes in der Hauptstraße wird aufgrund möglicherweise erfolgter Einträge von Holzimprägnierungsmitteln im Altlastenkataster des Landkreises geführt.
Vor einer Bebauung ist durch den Grundstückseigentümer eine Baugrunduntersuchung in Bezug auf den Altlastenverdacht auszuführen.

5. Ver- und Entsorgung

Verkehrsanlagen

Jürgenshagen ist über die Landesstraße L11 und die nur 2 km entfernte, im Gemeindegebiet liegende Anschlussstelle zur Autobahn A20 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.
Alle von der 3. Änderung der Satzung betroffenen Flurstücke und Teilflächen sind über öffentliche Gemeindestraßen und - wege erreichbar.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Ortslage Jürgenshagen erfolgt über die zentrale Wasserversorgung vom Wasserwerk Jürgenshagen. Dieses liegt zentral am Ortsrand. Die WSZ II der Wasserfassung bestimmt in diesem Bereich die Grenze des Innenbereichs.
Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.
Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.
Alle durch die 3. 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 Verwaltungshelferin des Zweckverbandes WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg, die EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

Abwasser

Mitte der 1990iger Jahre wurde in Jürgenshagen eine zentrale Abwasserentsorgung gebaut.
Die Kläranlage befindet sich östlich, am Rand der Ortslage am Weg nach Neukirchen.
Zur Mitgliedschaft im Zweckverband und zur Betriebsbesorgung gilt das für Trinkwasser gesagte.
Alle bewohnten Grundstücke der Ortslage sind angeschlossen.
Die einbezogenen Flächen können 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 Verwaltungshelferin 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.
Durch die Gemeinde Jürgenshagen werden in der Ortslage Regenwasserleitungen betrieben.
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.

Einleitungen in eine Regenwasserleitung sind bei der Gemeinde Jürgenshagen zu beantragen.

Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus den örtlichen Löschteichen.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.
Die Versorgung ist durch vorhandene Leitungen und Trafos gewährleistet.

Telefon

Die Ortslage Jürgenshagen 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.
Fläche A und B werden zur Zeit als Mähwiese/ Koppel oder Acker genutzt.
Sie entsprechen in Größe und in der Nutzung den wieder dem Außenbereich zugeordneten Flächen.
Auf Fläche (C) befindet sich ein Löschteich. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen.
Jürgenshagen ist allseits von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Westen und Norden überwiegend Acker, im Osten und Süden überwiegend Grünland, umgeben.
Die im Landschaftsbild wahrnehmbare Grenze der Ortslage wird durch den Übergang der kleinteiligen Nutzung durch Haus- und Nutzgärten zu den offenen Acker- und Grünlandflächen gebildet. Häufig durch Gehölzstreifen an der Grundstücksgrenze betont.
Die im Westen „Am Großen Soll" einbezogene Fläche wird von drei Seiten von der Bebauung und dem beschriebenen Ortsrand geprägt.
Die einbezogene Fläche im Norden am „Wokrenter Weg" von dem angrenzenden bebauten Flurstück und dem auf der anderen Straßenseite liegenden Grundstücken des B- Gebietes Nr. 2.
Durch die Einbeziehung wird an dieser Stelle ein glatter Abschluss des Ortseingangs aus Richtung Wokrent erreicht.
Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die einbezogene Fläche ist daher nicht zu erwarten.
Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich der beiden einbezogenen Flächen nicht vorhanden. (Anlage 2).
Geschützte Bäume sind im Rahmen der Einzelmaßnahme zu beurteilen.

Im Osten von Jürgenshagen befindet sich ein Ausläufer des FFH Gebietes DE 2037 – 301 „Beketal mit Zuflüssen". Im Bereich des Ortseingangs „Neukirchner Weg" grenzt es unmittelbar an die Ortslage.
Eine unmittelbare Beeinträchtigung ist nicht gegeben. Die Grenze des FFH Gebietes verläuft an dem die Ortslage begrenzenden öffentlichen Wegeflurstück.
Da die dort einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile bereits bebaut sind und entsprechend genutzt werden, sowie auf Grund der überwiegen aquatisch lebenden „FFH – Arten", kann auch eine mittelbare Beeinträchtigung durch die vorgelegte 3. Änderung ausgeschlossen werden.
Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Nördlich der Autobahn A20 liegt ein Ausläufer des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2036-401 „Kariner Land".
Das nächste Naturschutzgebiet NSG 302 „Beketal" liegt westlich von Jürgenshagen in der Nähe Klein Gischow.
Die Abstände zu beiden Schutzgebieten sind jedoch so groß, dass auch mittelbare Beeinträchtigungen der Schutzziele ausgeschlossen werden können.

Ausgleich

Im Sinne einer Gleichbehandlung zu den bereits im Rahmen der genehmigten Satzung und der 1. und 2. Änderung einbezogenen Flächen
werden die Festsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen bei einer Bebauung der einbezogenen Flächen übernommen.

1. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 12 (1) Nr. 11 NatSchAG M-V sind bei der Bebauung der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogener 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
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Virburnum opolus	Gemeine Schneebeere
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 ´Pauls Scarlet´	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus aviun ´Plana´	Gefülltblühende Kirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus commanis	Wildbirne

2. Die Pflanzgebote sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
   Diese Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme entsprechend der Baumaßnahmen auf den o.g. Flächen zu realisieren.

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

Juli 2020

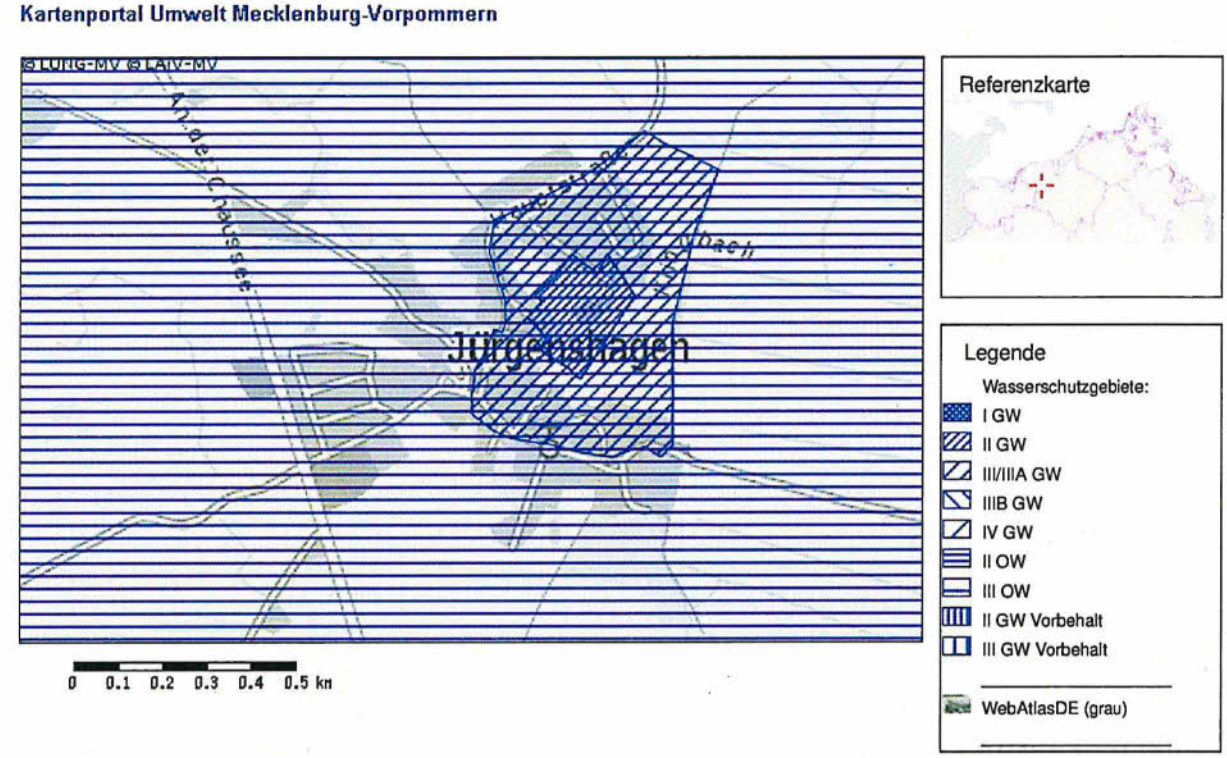
Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 20.08.2020 gebilligt.

Jürgenshagen, den 17.11. 2020

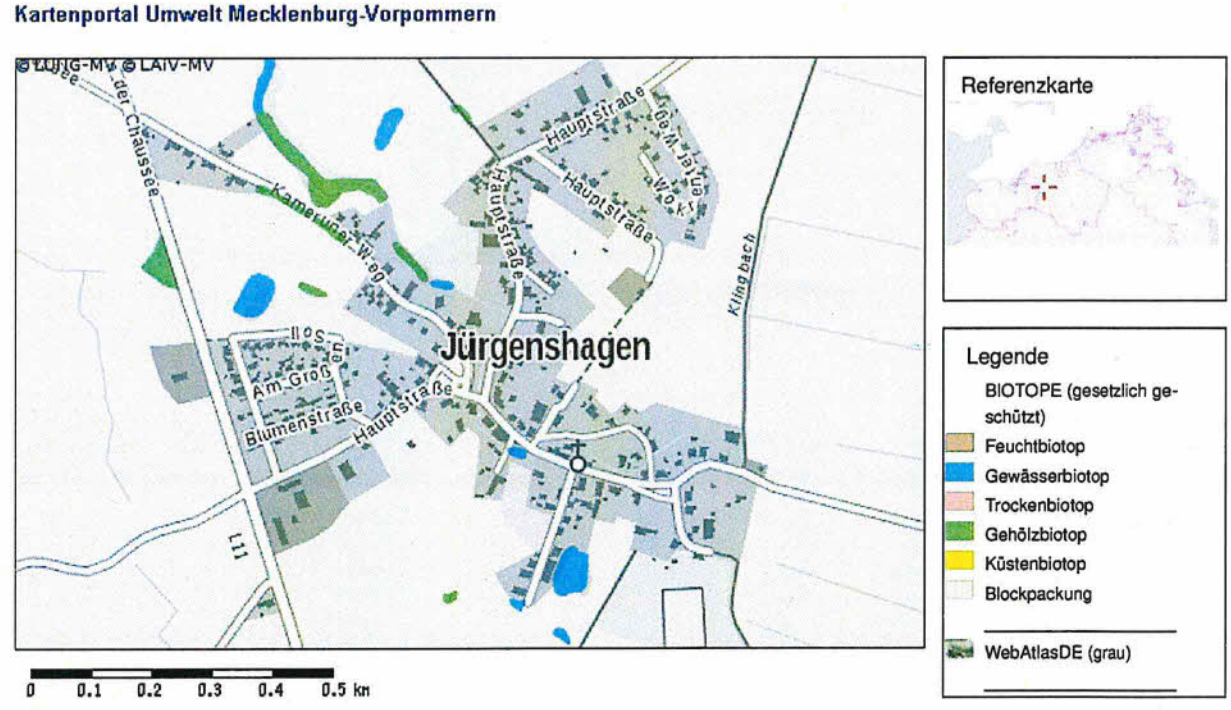
.....

Bürgermeister

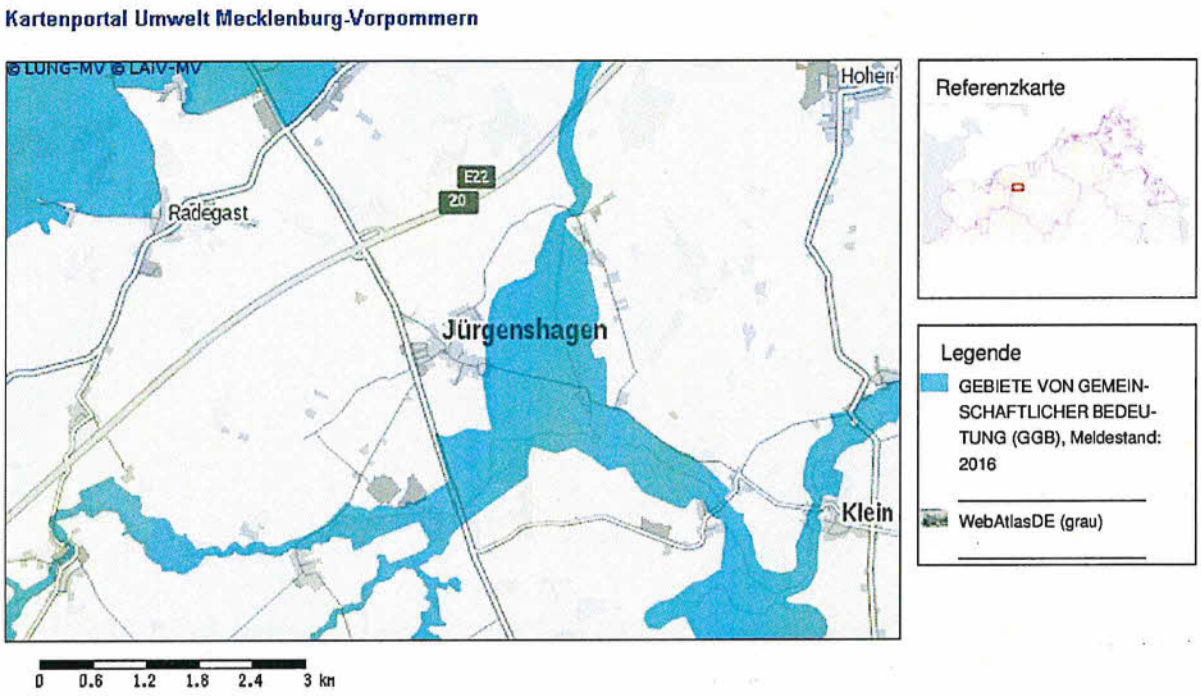
Anlage 1 Trinkwasserschutzzone WSZ OW III, MV-WSG-1938-08 „Warnow - Rostock" sowie WSZ II und WSZ III im Bereich MV-WSG-2037-04 „Jürgenshagen"im Bereich Jürgenshagen



Anlage 2 gesetzlich geschützte Biotope im Bereich Jürgenshagen

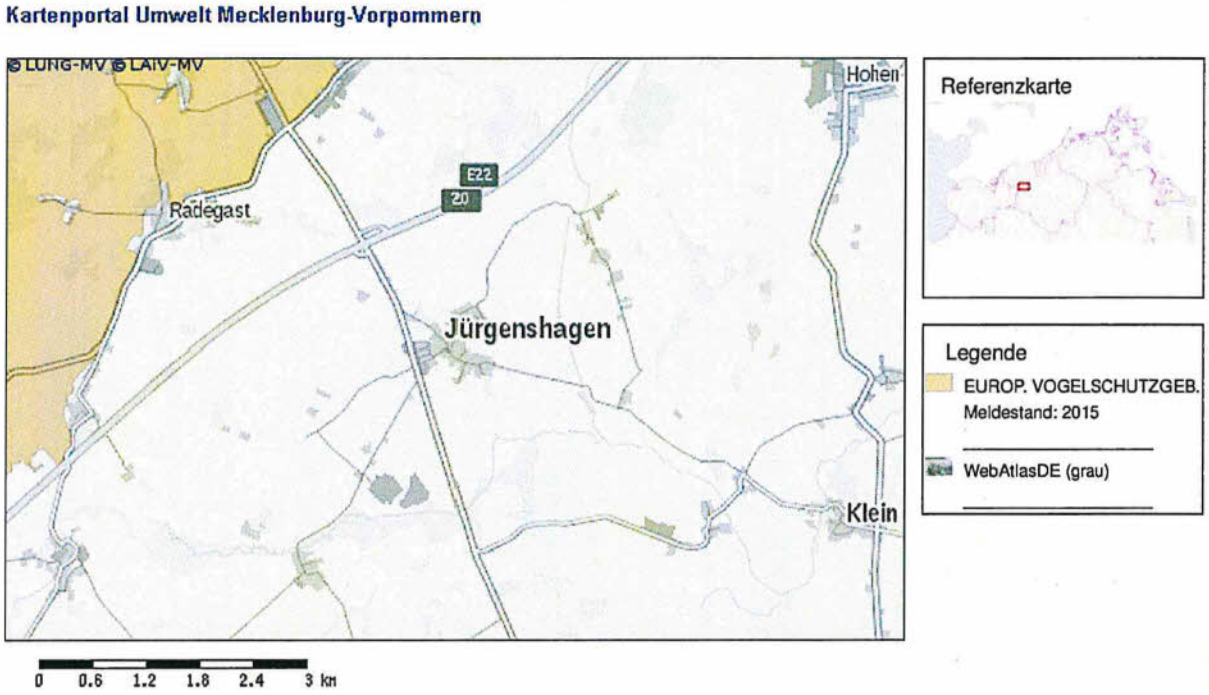


Anlage 3.1 Fläche des FFH Gebietes DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“ im Bereich Jürgenshagen

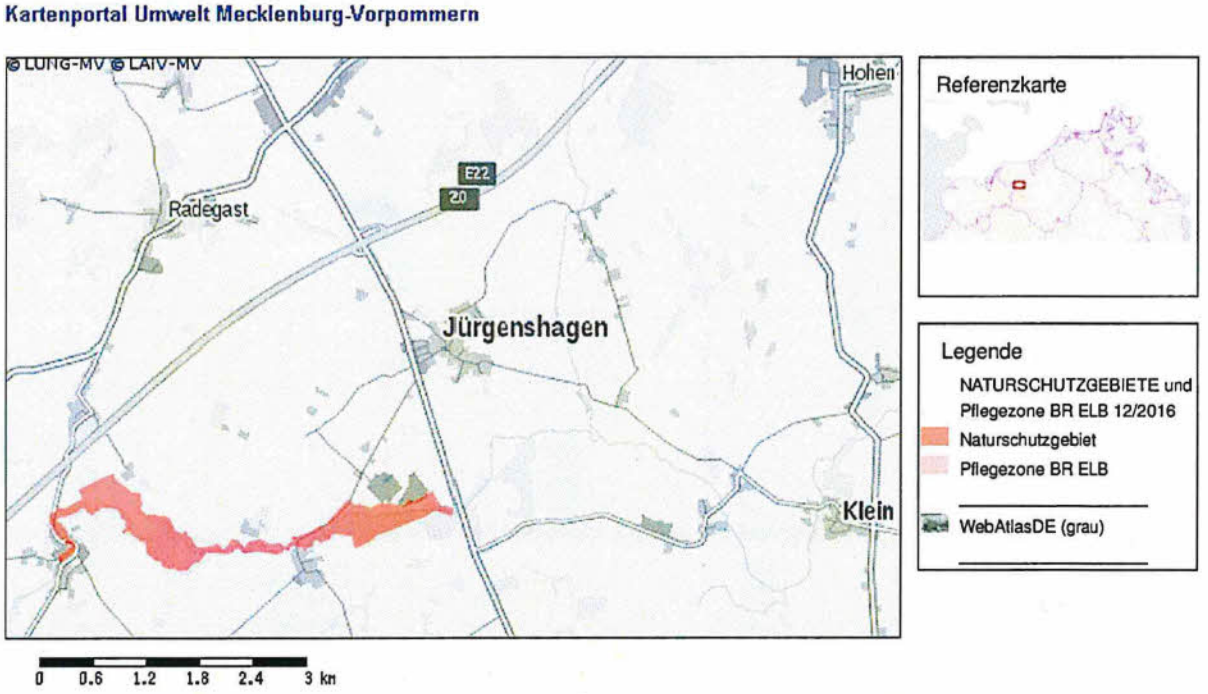


Anlage 3.2 Fläche des FFH Gebietes DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“ im Bereich Jürgenshagen, Ortseingang „Neukirchner Weg“

Anlage 4 Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2036-401 „Kariner Land“ im Bereich Jürgenshagen



Anlage 5 Naturschutzgebiet NSG 302 „Beketal“



7. Fotos Jürgenshagen (Stand 02/2020)

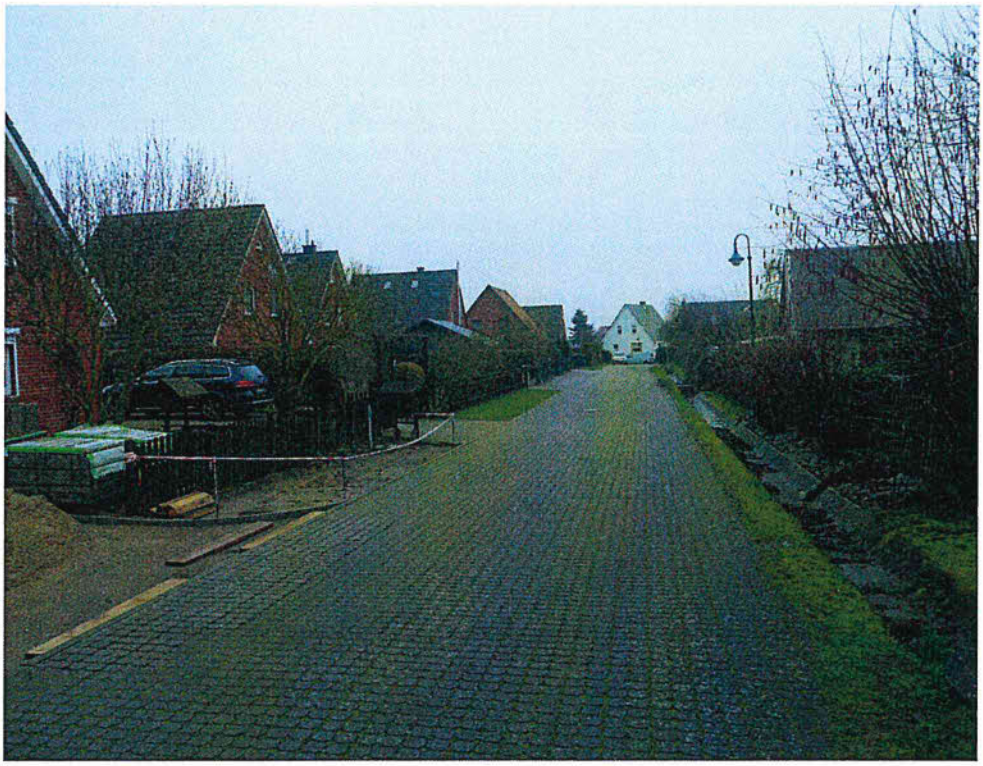
Ortseingang Jürgenshagen von der L11

Gewerbe am südwestlichen Ortsrand, recht vom Ortseingang (2)

Neubebauung auf der mit der 2.Änderung einbezogene Fläche am Ortseingang

links Altbebauung an der „Blumenstraße“ (1)

Gebäude der KITA Jürgenshagen (3)



Bebauung aus den 1990iger Jahren „An Großen Soll", am Straßenende Bebauung aus den 1970iger Jahren (EW 65/B) an der „Blumenstraße (1)

einbezogene Außenbereichsfläche „Am großen Soll", Blick Richtung Dorf (A)

einbezogene Außenbereichsfläche „Am großen Soll", Blick Richtung Landesstraße L 11, (A)
links Bebauung „Am Großen Soll" (1)

Ortseingang aus Richtung Neukirchen, rechts hinter dem Ortsschild befindet sich die zentrale Kläranlage

Ortseingang aus Richtung Neukirchen, Ortsrand (5), das Grünland links gehört zum FFH Gebiet, hinter der Baumreihe in der Mitte des Bildes liegt der Sportplatz

Ortseingang aus Richtung Wokrent, rechts angrenzend, vor der Bebauung die einbezogene Außenbereichsfläche

Blick über die einbezogene Außenbereichsfläche (B) in Richtung B-Plan 2

Feuerlöschteich auf Flurstück 98/6, hinter der Bebauung an der „Hauptstraße" Nr. 46/48 (C)

Blick aus Richtung Wasserwerk zur Bebauung Flurstück 24/4, Ziegelgebäude links (7),
an der Hecke links vor dem Ziegelgebäude und der Anliegerstraße verläuft die Grenze der WSZ II