
B E G R Ü N D U N G

zur

Satzung der Gemeinde Lüssow

Landkreis Rostock

**über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Strenz**

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Lüssow beabsichtigt gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strenz festzulegen und gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Dies soll auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ 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 Lüssow liegt im Landkreises Rostock in Mecklenburg-Vorpommern, ca. 5 km nordwestlich der Kreisstadt Güstrow und ca. 30 km südlich von Rostock.

Die Gemeinde wird vom Amt Güstrow-Land verwaltet. Ortsteile der Gemeinde sind neben dem Hauptort Lüssow die Ortslagen Karow und Strenz.

Der Ortsteil Strenz liegt im Südosten des Gemeindegebietes.

Während Strenz heute zur Gemeinde Lüssow gehört, ist das ca. 1,5 km südlich gelegene Neu Strenz der Stadt Güstrow zugeordnet.

In der Gemeinde leben 940 Einwohner davon im Ortsteil Strenz 177. (Angabe Amt Güstrow-Land, 2019)

Die Anlage als Angerdorf, die in der Karte noch gut zu erkennen ist, lässt auf eine deutsche Gründung des 13. Jahrhunderts schließen. In dem Bereich des „Kastanienwegs“ befinden sich auch die älteren Gebäude des Ortes.

Die Bebauung nordöstlich der L14 „Güstrower Chaussee“, erfolgte im wesentlichen erst nach dem 2. Weltkrieg, schwerpunktmäßig in den 1970/ 80iger Jahren.

Neuere Eigenheime die nach der „Wende“ durch Neu- oder Umbau entstanden, sind in der Ortslage verteilt. Große Wohnblocks sind im Ort nicht vorhanden.

In die Denkmalliste des Landkreises Rostock wurden das Schulgehöft mit Schulhaus und Scheune (um 1900) und das auf der mit Bäumen eingefassten Rasenfläche befindliche „Kriegerdenkmal“ (1914/ 1918) aufgenommen.

Strenz liegt an der Landesstraße L14 von Güstrow nach Bützow.

In Strenz zweigt die Kreisstraße K18 in Richtung Karow ab.

3. Planungsziel

Der Ort Strenz als Teil der Gemeinde Lüssow weist eine konstante Entwicklung auf. Die Einwohnerzahl des Ortes konnte nach einem Einbruch in der Zeit nach der „Wende“ im wesentlichen gehalten werden.

2000 – 151 Einwohner

2005 – 171 Einwohner

2010 – 175 Einwohner

2015 – 170 Einwohner

2019 – 177 Einwohner

(Amt Güstrow – Land 01/ 2019)

Das Ziel der Gemeinde ist es, diesen Stand zu erhalten und eventuell eine geringe Entwicklung zu ermöglichen. Ein besonderes Anliegen der Gemeinde ist es, rückkehrwillige junge Leute die Ihr Heimatdorf wegen Ausbildung und Arbeit verlassen hatten, durch die Ausweisung von geeigneten Baugrundstücken wieder zurück zu gewinnen bzw. vorab Alternativen zur Abwanderung anzubieten. Die allgemein steigenden Wohnflächenansprüche sind auch für junge Familien ein wichtiges Argument zum Eigenheimbau.

Dazu sollen zum einen im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB (Nachverdichtung) in der Ortslage selbst Möglichkeiten zum Eigenheimbau genutzt werden. Da diese Möglichkeiten begrenzt und durch bestehende Eigentumsverhältnisse und Nutzungen längerfristig anzusetzen sind, sollen zum anderen an die Bebauung angrenzende, dem Außenbereich zugeordnete Flächen als kurzfristig verfügbare, potentielle Baufläche in den Innenbereich einbezogen werden.

Zur Herstellung der Planungssicherheit sollen durch die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3, die oben genannten Bauflächen gesichert werden.

Neben den Belangen der Wohnbebauung sollen auch die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe gekräftigt werden.

Zunehmende Bedeutung gewinnt die klare Definition des Innenbereichs auch für die Bewertung von Nebengebäuden, der Zulässigkeit von Einzäunungen und auch die naturschutzfachliche Bewertung von Eingriffen.

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsflächen, die insgesamt Platz für ca. 5 Eigenheime bieten und eventuell 1 bis 2 später möglichen Standorten im ausgewiesenen Innenbereich des Ortsteiles Strenz, wird unter Berücksichtigung der geplanten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lüssow“, die 3 % Eigenbedarfsregel für die Entwicklung des Wohnbestandes in der Gesamtgemeinde überschritten gemäß RREP MMR (2011) Kapitel 4.1.

Da die Gemeinde mit dieser Satzung die längerfristige Entwicklung der Ortslage Strenz beabsichtigt und der aktuelle Planungszeitraum des RREP MMR bereits 2020 endet, hält sie diesen Umfang jedoch für angemessen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Strenz kann der Planzeichnung entnommen werden.

Er umfasst Teile der Flur 1 in der Gemarkung Strenz.

5. Einzelfragen der Planung

Der Innenbereich wird durch die Grenze des Geltungsbereiches markiert. Er schließt alle bebauten Grundstücke mit Ausnahme der außerhalb des Ortes an der L142 /Flurstück 227- 231/1) liegenden Wohnbebauung ein.

Die Geltungsbereichsgrenze folgt überwiegend den Grundstücksgrenzen bzw. deren weiterführender Flucht oder Verbindung zwischen Grenzpunkten. Wo dies nicht möglich ist wurde eine Tiefe festgelegt und bemaßt.

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogenen „Ergänzungsflächen“ befinden sich

- (1) am nördlichen Ortseingang (anteilig Flurstück 164/2),
- (2) südlich der Gemeindestraße „Am Feldrain“ (anteilig Flurstück 203/3) und
- (3) im Westen der Ortslage (ein Teil von Flurstück 5).

Durch ihre Einbeziehung wird die Ortslage in dem jeweiligen Bereich abgerundet.

Auf dem Flurstück 164/2 befindet sich ein ehemaliger, nicht mehr genutzter Sportplatz, der zur Zeit aber noch als Grünland gemäht wird. Der davon einbezogene Teil wird an drei Seiten von der vorhandenen Bebauung an der „Güstrower Chaussee“ und der Karower Straße eingefasst.

Das Flurstück 203/3 wird als Acker genutzt. Der einbezogene kleine Teil des Flurstücks grenzt an zwei Seiten an die vorhandene Bebauung.

Der am westlichen Ortsrand einbezogene Teil des Flurstücks 5 wird als Garten, Koppel und Abstellplatz genutzt und ist im Erscheinungsbild bereits Teil der Ortslage.

Festsetzungen nach § 9 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung wurden für diese Flächen nicht getroffen. Auf Grund der eindeutigen Prägung durch die vorhandene Bebauung werden sie als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Die zukünftigen Bebauungen haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die gesamte Ortslage Strenz liegt in der Wasserschutzzone WSZ III OW des Wasserschutzgebietes MV – WSG – 1938 – 08 „Warnow – Rostock“ und des WSZ III A des Wasserschutzgebietes MV – WSG – 2139 - 12 „Strenz“, Anlage 1.

Das Wasserwerk Strenz liegt am westlichen Ortsrand, die Wasserfassungen deutlich außerhalb. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Baudenkmale

Im Bereich der Satzung befinden sich die zwei bereits genannten Baudenkmale.

- Kriegerdenkmal 1914/ 1918, Kastanienweg (Rasenfläche in der Ortsmitte)
- ehemaliges Schulgehöft mit Schulhaus und Scheune, Kastanienweg 26

6. Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserversorgung, Regenwasserableitung, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Gasversorgung, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen. Die Erschließung der einbezogenen Flächen ist gesichert.

Strenz ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Trinkwasser wird vom Wasserwerk in Strenz geliefert. Dieses liegt am Ortsrand, auf Flurstück 8/2.

Das Abwasser wird zur zentralen Kläranlage Parum über gepumpt.

Neu zu bebauende Grundstücke sind an das öffentliche Netz der Trinkwasserver- bzw. Abwasserentsorgung anzuschließen.

Anschlüsse sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gegenüber der Wasserbehörde anzuzeigen.

7. Grünordnung, Umweltauswirkungen

Durch die Klarstellung des Innenbereiches ergeben sich keine Änderungen des Umweltzustandes.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und zur Zeit überwiegend als Grünland, Pferdekoppel und Acker genutzt.

Strenz ist allseits von ackerbaulich oder als Grünland genutzten Flächen umgeben.

Die im Landschaftsbild wahrnehmbare Grenze der Ortslage wird durch die hinteren Grenzen der bebauten Grundstücke geprägt, da ab dieser die großflächige landwirtschaftliche Nutzung beginnt.

Diese Grenzen liegen auf bzw. zum Teil außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung. Die Grenze zwischen der kleinteiligen Nutzung mit Grünland, Gärten, Gehölzen und der freien Ackerfläche dominiert gegenüber der die Bebauung regelnden Geltungsbereichsgrenze der Satzung.

Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die Einbeziehung der bisher unbebauten Flächen kann nicht abgeleitet werden.

Eingetragene gesetzlich geschützte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. (Anlage 2).

Die Strauchhecke an der L 14 (Ergänzungsfläche 1) wird durch die UNB des Landkreises ebenfalls als geschützter Biotop beurteilt. Durch die Festsetzung einer 20 m breiten Grünlandfläche im Bereich der Ergänzungsfläche 1 zwischen Hecke und zukünftiger Bebauung wird der Bestand der Hecke gesichert und eine negative Beeinflussung vermieden.

Ein an der „Karower Straße“ angrenzender Teich liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Geschützte Bäume sind später im Rahmen der Einzelmaßnahme zu beurteilen.

Zum südwestlich befindlichen FFH Gebiet DE 2239-301 (Anlage 3)

„Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ und zum westlich von Strenz liegenden Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz“ (Anlage 4) ist ein großer Abstand vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht gegeben ist und

auch eine mittelbare Beeinträchtigung durch die Aufstellung der Satzung ausgeschlossen werden kann.
Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind in der Umgebung der Ortslage Strenz nicht vorhanden.

In Strenz brütet regelmäßig ein Weißstorch. Auf Grund der im Bezug auf die Grünlandflächen Richtung Nebelniederung nur sehr geringen Größe der Ergänzungsflächen und zum Teil Eingrenzung der Flächen mit hohen Hecken und Bäumen kann eine wesentliche Auswirkung auf die Nahrungsflächen ausgeschlossen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Einbeziehung bisher unbebauter Außenbereichsflächen stellt durch die dann mögliche Bebauung einen Eingriff gemäß § 12 (1) Nr. 11 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V vom 23.02.2010) in Verbindung mit dem § 15 Bundesnaturschutzgesetz dar, der auszugleichen ist.

Der Eingriff ergibt sich aus Biotopverlust und Versiegelung.

Der Geltungsbereich von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und Naturschutzgebieten wird vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Wesentliche mittelbare Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Die bebaubare Fläche wird je Baugrundstück mit ca. 150 m² geschätzt.

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HZE Neufassung 2018), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen,

beispielhaft für ein Baugrundstück von 1.000 m² und einem Gebäude von 150 m² Grundfläche.

Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

- Biotoptyp

Die einbezogenen Flächen werden zur Zeit als Grünland, Pferdekoppel oder Acker genutzt.

Biotoptyp: „Intensivgrünland auf Mineralstandort“ (9.3.2),

- Wertstufe, Kompensationserfordernis

Es wurde gemäß Anlage 3 für Biotoptyp 9.3.2 und Biotop 12.1.2 die Wertstufe 0 zugeordnet. Der Biotopwert wurde entsprechend des Zustandes der Flächen gemäß Absatz 2.1 (HzE) mit dem Wert 1 festgesetzt.

- Lagefaktor

Die einbezogenen Flächen grenzen an die Landesstraße L 14 und die Kreistrasse K 18 (Ergänzungsfläche 1), an die Gemeindestraße „Am Feldrain“ (Ergänzungsfläche 2) und an die Gemeindestraße „Kastanienweg“ (Ergänzungsfläche 3) sowie an die dort jeweils vorhandene Bebauung. Dies wird mit einem Abschlag beim Lagefaktor gemäß Absatz 2.2 (HzE) berücksichtigt. Abstand vorhandene Störquelle < 100 m, Faktor 0,75

- mittelbare Beeinträchtigung

Eine mittelbare Beeinträchtigung eines Biotops ab einer Wertstufe 3 liegt nicht vor. Ein Wirkfaktor nach Absatz 2.4 (HzE) wird deshalb nicht berücksichtigt.

Durch die Festsetzung einer 20 m breiten Grünfläche zwischen Ergänzungsfläche 1 und der an der Landesstraße L 14 vorhandenen Strauchhecke wird ein dauerhafter Abstand zu einer zukünftigen Bebauung hergestellt und mittelbare Beeinträchtigungen der Hecke ausgeschlossen.

- Versiegelung

Durch die geplante Bebauung mit Wohnhäusern und Nebenanlagen kommt es zu einer Versiegelung dieser Flächen. Daher wird gemäß Absatz 2.5 (HzE) ein Zuschlagsfaktor von 0,5 (Vollversiegelung) berücksichtigt.

Aus diesen Faktoren wird der multifunktional Kompensationsbedarf des Eingriffs beispielhaft für ein Baugrundstück mit einem Eigenheim von ca. 150 m² ermittelt.

Tab. 1 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortslage Strenz
Ermittlung des Kompensationsbedarfs – Eingriffsflächenäquivalent EFÄ

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp gem. Anlage 3	Fläche des betroffenen Biotoptyps		Wertstufe gem. Anl. 3	Biotopwert gem. Pkt. 2.1	Lagefaktor gem. Pkt. 2.2	Versiegelung gem. Pkt. 2.5	Kompensationserfordernis ges. aus Spalten (5 * 6) + 7	EFÄ m ²
	durch	m ²						
Intensivgrünland auf Mineralstandort 9.3.2	Bebauung Gebäude und Nebenanlagen	150	0	1,0	0,75	0,50	1,25	188
								188

geplante Maßnahmen zur Kompensation

Da der Zeitraum der Bebauung und die Größe der zukünftigen Baugrundstücke nicht klar ist, wird ein flächenbezogener Ausgleich festgesetzt.

- An der Grenze zur offenen Landschaft ist eine 3-reihige mind. 4,0 m breite freiwachsende Hecke aus standorttypischen Gehölzen mit mind. 10% Anteil an Baumgehölzen anzulegen.
- Je 50 m² überbauter Grundfläche ist ein standorttypischer einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Kompensationsmaßnahme "freiwachsende Hecke"
standortgerechte, heimische Arten,
Kompensationswert gemäß Anlage 6, Nr. 6.31 = 1
- Leistungsfaktor 1,0

- Kompensationsmaßnahme "Baumpflanzung"
Großbäume StU 16 -18 cm
Kompensationswert gemäß Anlage 6, Nr. 6.22 = 1
- Leistungsfaktor 0,85, da Pflanzung auf der einbezogenen Fläche.

Tab. 2 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortslage Strenz
Ermittlung des Kompensationsumfangs – Kompensationsflächenäquivalent KFÄ

1	2	3	4	5	6	7
Kompensations- maßnahme	Nr. gem. Anl. 6	Fläche		Komp.wert gem. Anl. 6	Leistungsfaktor	KFÄ m ²
			m ²			
Freiwachsende Hecke	6.31	40 * 4	160	1	1	160
Anpflanzung von Einzelbäumen	6.22	2 Stück a 25 m ²	50	1	0,85	43
						<u>203</u>

Bilanz für ein Beispiel Baugrundstück

Kompensationsbedarf 0,019 ha
 Kompensationsmaßnahmen 0,020 ha
Bilanz + 0,001 ha

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

Januar 2020

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 01.04.2020 gebilligt.

Lüssow, den 02.04. 2020



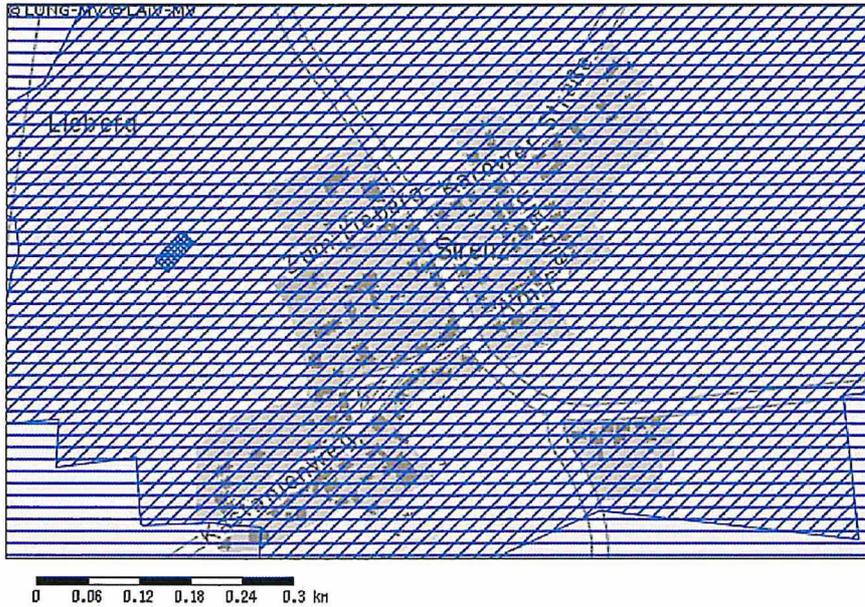
Bürgermeister



Anlage 1 Trinkwasserschutzzonen im Bereich Strenz

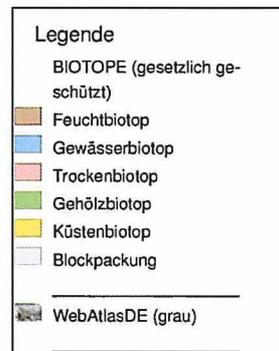
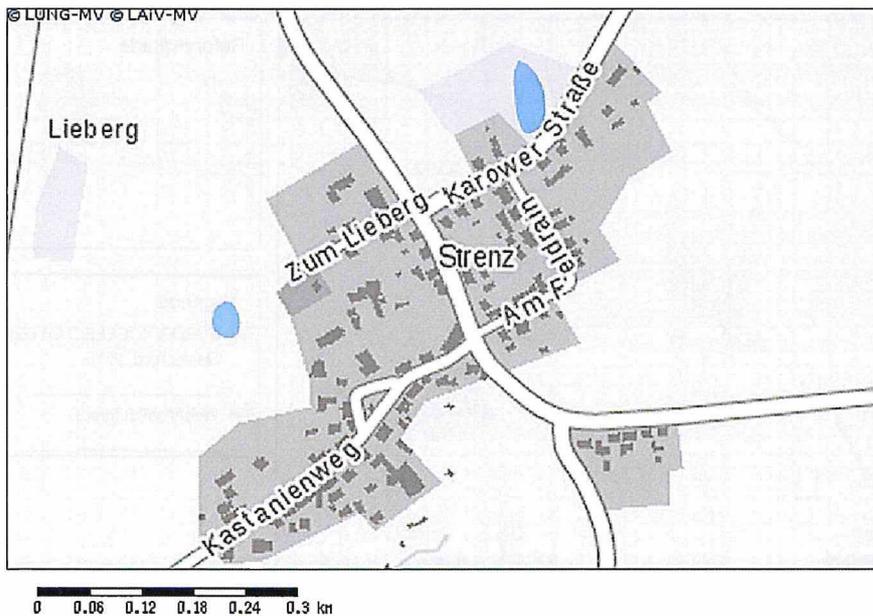
WSZ III OW „Warnow – Rostock“ und WSZ IIIA Wasserfassung „Strenz“

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



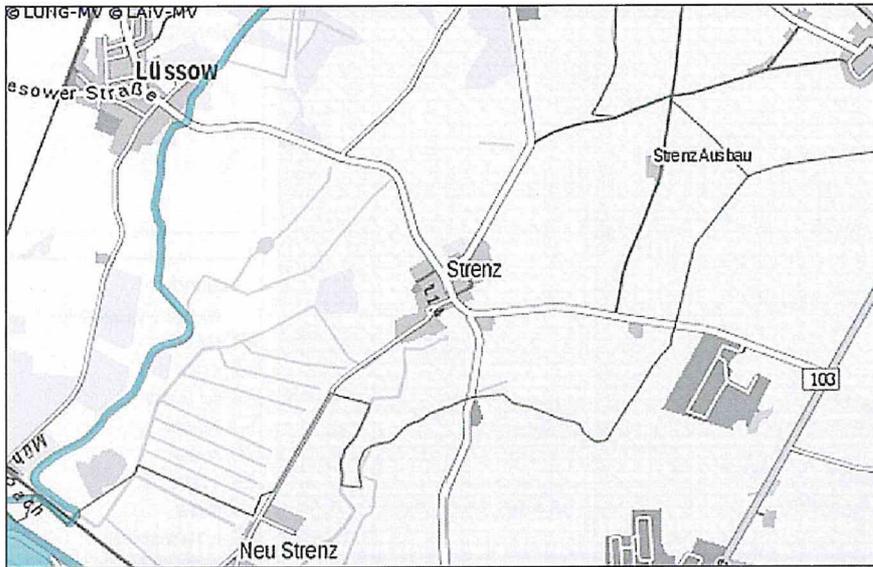
Anlage 2 gesetzlich geschützte Biotope im Bereich Strenz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



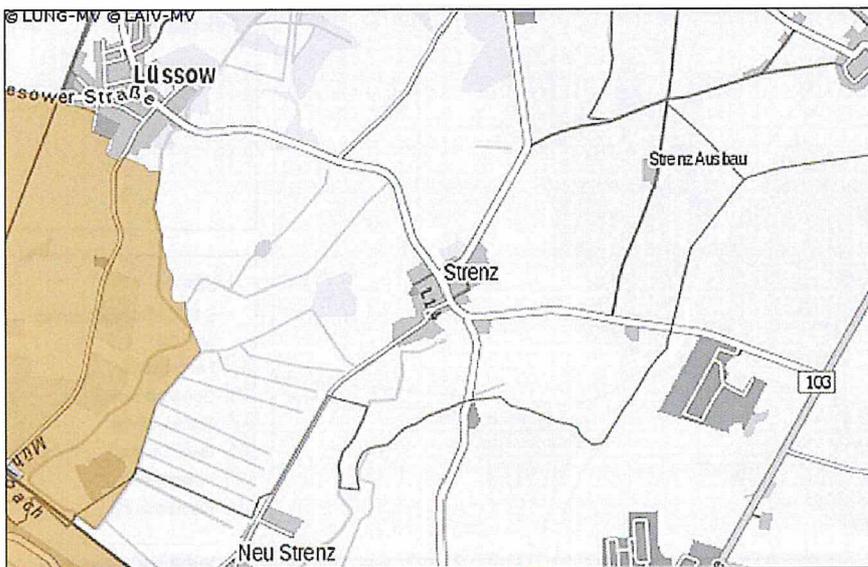
Anlage 3 Fläche des FFH Gebietes DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ im Bereich Strenz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Anlage 4 Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Miltenitz“ im Bereich Strenz

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



8. Fotos Strenz (Stand 02/2019)



Bebauung an der „Karower Straße“, vorn links, außerhalb des Bildes soll eine Fläche einbezogen werden



Blick über die einbezogene Fläche an der „Karower Straße“



Strenz, Ortsdurchfahrt Landesstraße L 14



einbezogene Fläche „Am Feldrain“



Dorfanger in der Ortsmitte mit Gedenkstein, dahinter das Gebäude der ehemaligen Schule



Blick in Richtung L 14 mit dem „Landgasthof Strenz“

