

---

# **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 am nördlichen Ortseingang (anteilig Flurstück 164/2), südlich der Gemeindestraße „Am Feldrain“ (anteilig Flurstück 203/3) und 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.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. (Anlage 2).

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 Mildenitz“ (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.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und einem Gebäude von 150 m<sup>2</sup> 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 einbezogene Fläche grenzt an die Landesstraße L 142 und an die Gemeindestraße „Zum Bahnhof“ an. 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.

- 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 m<sup>2</sup> ermittelt.

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biototyp gem. Anlage 3	Fläche des betroffenen Biototyps		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 <sup>2</sup>
	durch	m <sup>2</sup>						
Intensivgrünland auf Mineralstandort 9.3.2	Bebauung Gebäude und Nebenanlagen	150	0	1,0	0,75	0,50	1,25	188
								<b>188</b>

### 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 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche ist ein standorttypischer einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Der Anteil von Sträuchern und Hecken auf den Baugrundstücken wird mit mind. 5 % der Grundstücksfläche festgesetzt.

- 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 m²
			m²			
Frei achsende Hecke	6.31	40 * 4	160	1	1	<b>160</b>
Anpflanzung von Einzelbäumen	6.22	2 Stück a 25 m²	50	1	0,85	<b>43</b>
						<b><u>203</u></b>

**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.

März 2019

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am ..... gebilligt.

Strenz, den ..... 2019

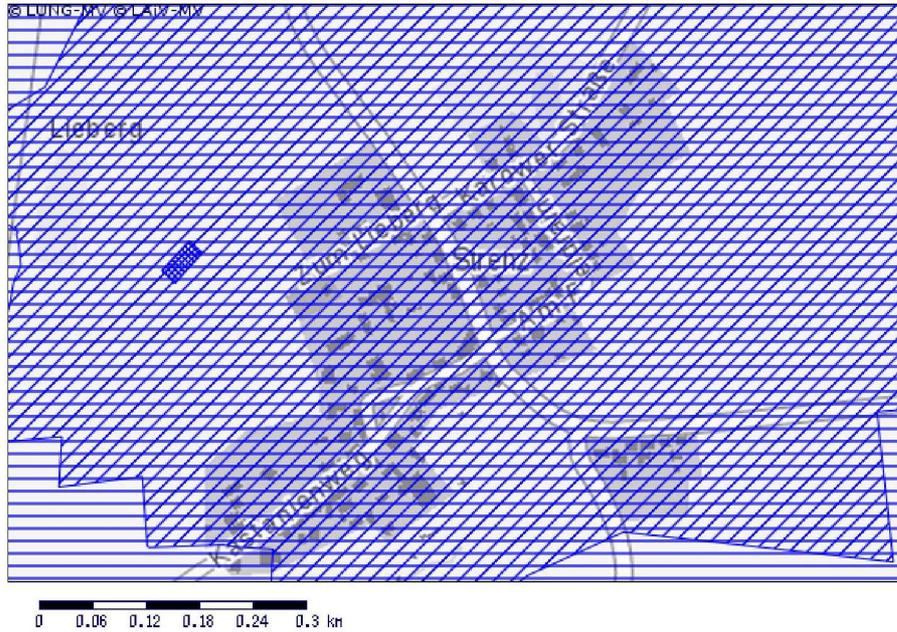
.....

Bürgermeister

## Anlage 1 Trinkwasserschutzonen im Bereich Strenz

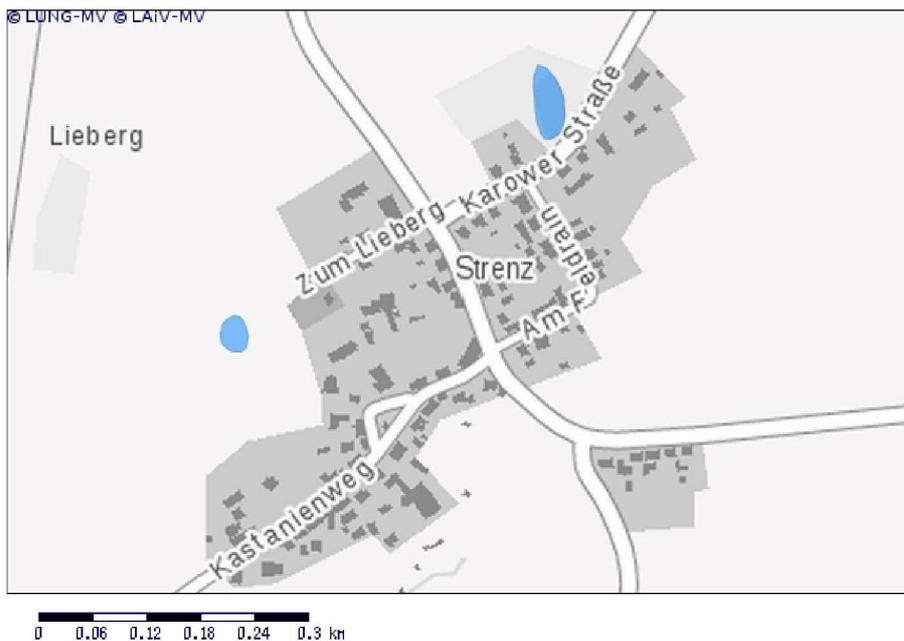
### WSZ III OW „Warnow – Rostock“ und WSZ IIIA Wasserfassung „Strenz“

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



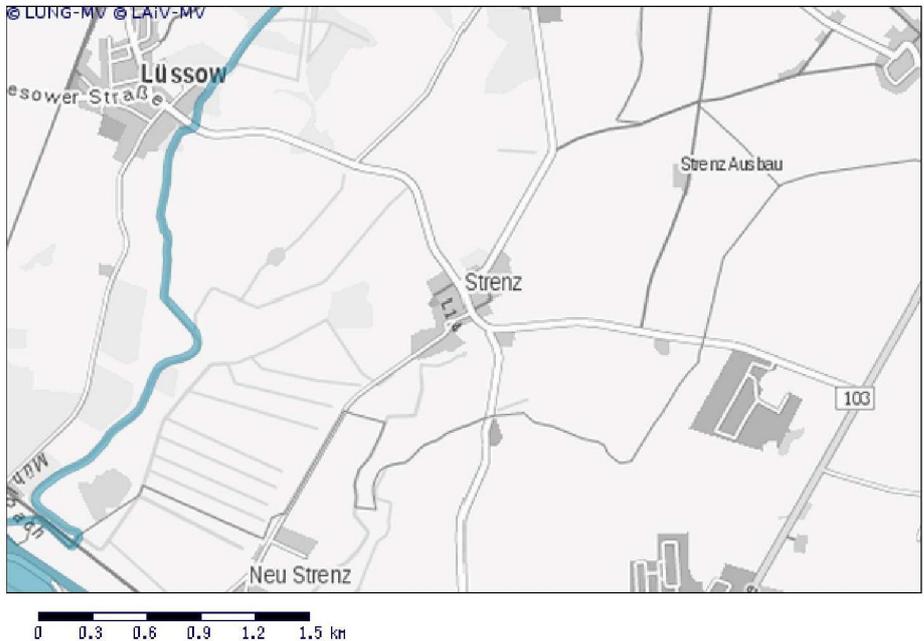
## Anlage 2 gesetzlich geschützte Biotope im Bereich Strenz

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“