
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 Lüssow**

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 Lüssow 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.

In der Gemeinde leben 940 Einwohner davon in Lüssow selbst 516. (Angabe Amt Güstrow-Land, 2019) Lüssow wurde 1229 erstmals urkundlich erwähnt. Aus dieser Zeit stammt auch die imposante Dorfkirche mit Übergangselementen von der Romanik zur Gotik.

Lüssow blieb bis nach dem 2. Weltkrieg ein Gutsdorf mit einem für mecklenburger Verhältnisse kleinem Gut und einigen Klein- und Mittelbauern. 1887 wurde die direkte Bahnverbindung von Güstrow nach Rostock über Schwaan gebaut und auch Lüssow erhielt einen Bahnhof der etwas außerhalb des Ortes angelegt wurde. Von der noch im Messtischblatt von 1888 dargestellten Gutsanlage gegenüber der Kirche auf der anderen Seite der Hauptstraße, existiert noch das stark überformte Gutshaus.

In den 1979er Jahren begann mit dem Bau von Wohnungen und der Milchviehanlage an der Straße in Richtung Groß Schwiesow, der Ausbau des Dorfes Lüssow zum „sozialistischen Musterdorf“ mit Schule, Kindergarten, Gaststätte und Bäckerei. Die großen Wohnblocks im Zentrum des Dorfes aber auch umfangreiche Eigenheimsiedlungen an der „Schwaaner Straße“, an der Straße „Zum Bahnhof“, der „Neuen Straße“, an der „Schwiesower Straße“ aber auch am „Friedhofsweg“ prägen das Ortsbild. Historische Gebäude finden sich um die Kirche und an der Dorfstraße.

Nach der „Wende“ gebaute Eigenheime finden sich in geringer Anzahl als Lückenbebauung in der Ortslage verteilt.

In die Denkmalliste des Landkreises Rostock wurden die Dorfkirche mit dem umgebenden Friedhof, das daneben liegende Pfarrhaus und der Bahnhof aufgenommen. Das Bahnhofsgebäude wird durch die Deutsche Bahn nicht mehr genutzt und steht zur Zeit leer.

Am nördlichen Ortseingang bestimmt das Schulgebäude aus den 1970er Jahren das Ortsbild. Östlich davon liegt der Sportplatz mit dem Gemeinschaftsgebäude/ Turnhalle.

Lüssow liegt an der Landesstraße L14 von Güstrow nach Bützow.

In der Ortslage zweigt die L142 ab, die über Schwaan in Richtung Rostock führt.

Mit dem Haltepunkt in Lüssow besteht auch eine Anbindung an das Bahnnetz in Richtung Güstrow und Rostock. Von dort aus können die weiterführenden Strecken nach Schwerin, Hamburg und Berlin erreicht werden.

Mit stündlichen Abfahrten ist Lüssow in den S- Bahn Bereich der Hansestadt Rostock einbezogen.

3. Planungsziel

Die Ortslage Lüssow als namensgebender Hauptort der Gemeinde Lüssow hat sich gut entwickelt. Die Einwohnerzahl des Ortes konnte im wesentlichen gehalten werden.

2000 – 477 Einwohner

2005 – 519 Einwohner

2010 – 548 Einwohner

2015 – 564 Einwohner

2019 – 516 Einwohner

(Amt Güstrow – Land 01/ 2019)

Die hohe Einwohnerzahl 2015 ist auch mit den Flüchtlingen dieser Jahre zu begründen, die in den Wohnblocks des Ortes eine zeitweilige Unterkunft fanden.

Jedoch kommt in der Entwicklung der letzten vier Jahre auch das Problem der zunehmenden Überalterung und zunehmenden Anzahl von Single- und 2 Personen Haushalten zum Tragen. Deshalb ist die Gemeinde besonders daran interessiert, rückkehrwillige junge Leute die Ihr Heimatdorf wegen Ausbildung und Arbeit 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.

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, soll zum anderen eine, an die Bebauung angrenzende, dem Außenbereich zugeordnete Fläche (Flurstück 627 und anteilig 708) als kurzfristig verfügbare, potentielle Baufläche 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 Außenbereichsfläche die Platz für 3 Eigenheime bietet und eventuell 1 bis 2 später möglichen Standorten im ausgewiesenen Innenbereich des Ortsteiles Lüssow, befindet sich die Satzung in Übereinstimmung mit der 3 % Eigenbedarfsregel für die Entwicklung des Wohnbestandes gemäß RREP MMR (2011) Kapitel 4.1.

Für den aktuellen Planungszeitraum, der 2020 endet, steht derzeit in der Gemeinde noch ein Eigenbedarfspotential von ca. 6 Wohneinheiten zur Verfügung (Landkreis Rostock 2018). Durch die Einbeziehung und Festsetzung des Sportplatzes, soll dessen Erhalt und Entwicklung gesichert werden.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortslage Lüssow“ kann der Planzeichnung entnommen werden.

Er umfasst Teile der Flur 1 in der Gemarkung Lüssow.

5. Einzelfragen der Planung

Der Innenbereich wird durch die Grenze des Geltungsbereiches markiert. Er schließt alle bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Hallenflächen des Agrarbetriebes (Flurstück 569 und 682), Kleingärten und Kleintierställe (Flurstück 753, 683, 705) sowie des etwas abseits liegenden Bahnhofs 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 einbezogene Außenbereichsfläche (Flurstück 627 und anteilig 708) grenzt an drei Seiten an die vorhandene Bebauung und wird die Ortslage aus Richtung Schwaan, westlich der L142 abrunden.

Festsetzungen nach § 9 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung wurden für diese Fläche 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 Lüssow liegt in der Wasserschutzzone WSZ III OW des Wasserschutzgebietes MW – WSG – 1938 – 08 „Warnow – Rostock“, Anlage 1.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Baudenkmale

Im Bereich der Satzung befinden sich drei Baudenkmale.

- Kirche, Friedhofsweg/ Schwiesower Straße
- Friedhof mit Tor und Grabplatte sowie Mausoleum Reichhoff, Friedhofsweg/ Schwiesower Straße
- Pfarrhaus, Friedhofsweg 8, 10, und 11

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.

Lüssow ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Trinkwasser wird vom Wasserwerk in Strenz geliefert.

Das Abwasser wird von einer zentralen Pumpstation zur Kläranlage Parum über gepumpt. Eine in den 1980iger Jahren gebaute Ortskläranlage wurde stillgelegt.

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 genutzt.

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

Die im Landschaftsbild wahrnehmbare Grenze der Ortslage wird durch die Bahnstrecke am westlichen Rand, dem Grünzug des Mühlenbachs am östlichen Ortsrand, im übrigen Bereich aber überwiegend 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 Fläche kann nicht abgeleitet werden.

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

Der Gehölzbiotop am Mühlenbach liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Geschützte Bäume sind im Rahmen der Einzelmaßnahme zu beurteilen.

Südlich von Lüssow befindet sich das FFH Gebiet DE 2239-301 (Anlage 3)

„Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“.

Davon zweigt als schmales Band der in das Schutzgebiet einbezogene Lauf des Mühlenbachs einschließlich der Uferstrandstreifen ab. Dieser grenzt im Osten an die Ortslage Lüssow. Der Geltungsbereich der Satzung ist nicht betroffen.

Unmittelbare Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Mittelbare Beeinträchtigungen durch die Satzung können auf Grund der überwiegend aquatischen FFH Schutzarten und der in diesem Bereich bereits vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Südlich von Lüssow liegt ein Ausläufer des Europäischen Vogelschutzgebiets

DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (Anlage 4).

Es grenzt unmittelbar an die Ortslage an, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Schutzziele ist daher nicht gegeben.

Auch eine mittelbare Beeinträchtigung durch die Aufstellung der Satzung kann ausgeschlossen werden, da hier schon die Bebauung mit der dazugehörigen Nutzung vorhanden ist und zusätzlich eine Abschirmung durch die Hallen des Landwirtschaftsbetriebes vorhanden ist.

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

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Einbeziehung bisher un bebauter 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 einbezogene Fläche wird zur Zeit als Grünland, Pferdekoppel 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 m² ermittelt.

**Tab. 1 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortslage Lüssow
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.
 - 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 Lüssow
Ermittlung des Kompensationsumfangs – Kompensationsflächenäquivalent KFÄ

1 Kompensations- maßnahme	2 Nr. gem. Anl. 6	3 Fläche		4 m ²	5 Komp.wert gem. Anl. 6	6 Leistungsfaktor	7 KFÄ 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.

Februar 2019

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am gebilligt.

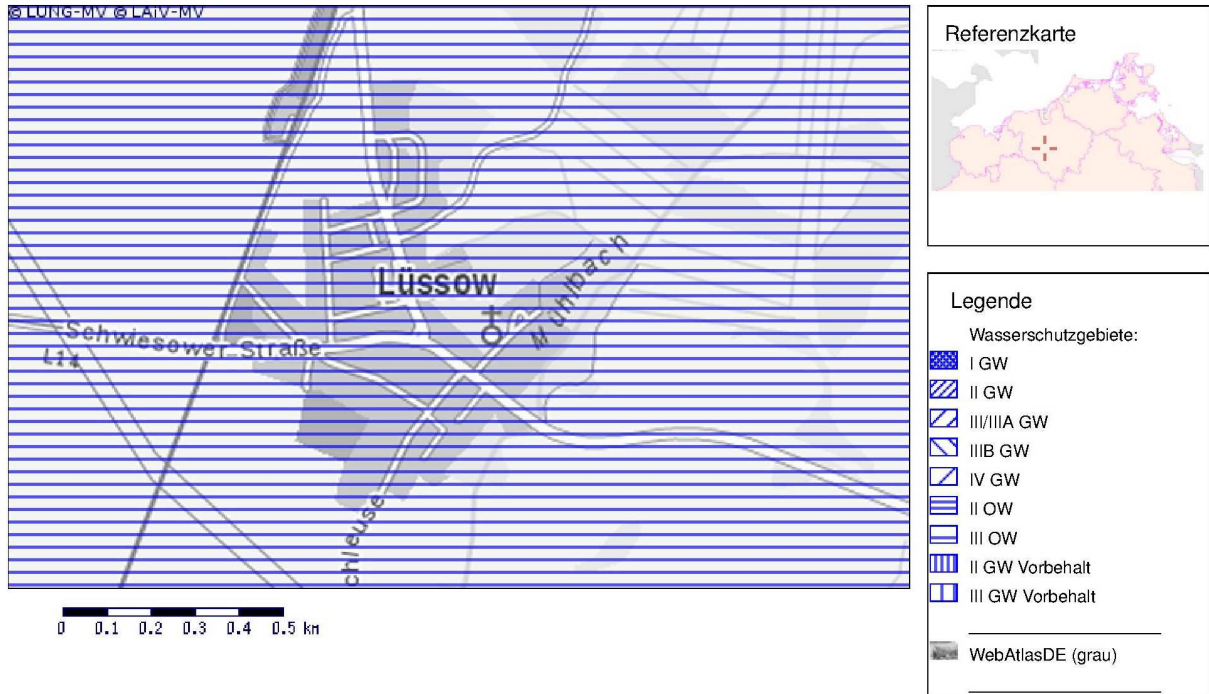
Lüssow, den 2019

.....

Bürgermeister

Anlage 1 Trinkwasserschutzonen im Bereich Lüssow WSZ III OW „Warnow - Rostock“

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



Anlage 2 gesetzlich geschützte Biotope im Bereich Lüssow

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



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

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



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

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



8. Fotos Lüssow (Stand 02/2019)



Kirche mit Friedhof im Zentrum des Dorfes



Gebäude aus der Gutszeit, Ende 19.Jh., im Hintergrund das ehemalige Gutshaus



Blick von der L 14, in Richtung L 142 mit den großen Wohnblocks aus den 1980 iger Jahren



Rückseite des zweiten Wohnblocks mit Blick über den Spielplatz zum Gemeindehaus



Eigenheimsiedlung „Schwaaner Straße“ aus den 1970/80 iger Jahren



Wohnblocks am der Landesstraße L 14, im Hintergrund die Kirche



Nördliche Ortseingang aus Richtung Schwaan, vor der Bebauung liegt die einbezogene Fläche



Eigenheimbebauung aus den 1970/80 iger Jahren in der Straße „Am Bahnhof“, links schließt die einbezogene Fläche an.



Grundschule Lüssow am nördlichen Ortseingang, dahinter liegt der Sportplatz



Sportplatz (eine Sanierung, Erneuerung ist für 2019 geplant) mit Vereinsgebäude