



**Begründung  
der**

**Satzung der Stadt Laage  
über Klarstellung und Ergänzung des im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils Liessow  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB  
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)**

**Entwurf  
für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**26.10.2021**

## **Inhalt**

1. Planungsziel / -anlass
2. Verfahrensablauf
3. Geltungsbereich / Bestand (Ortsteil Liessow) / Flächennutzungsplan
4. Klarstellung des Innenbereichs
5. Einbeziehung des Außenbereichs
6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Anlagen: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung  
für die einbezogene Außenbereichsfläche am westlichen Ortsrand  
Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 24-11-2020

## **1. Planungsziel / -anlass**

Die Stadt Laage stellt für den Ortsteil Liessow eine Klarstellungssatzung nach Baugesetzbuch (BauGB) § 34 (4) Nr. 1 verbunden mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 auf.

Anlass für die Ergänzungssatzung ist die Abrundung der Ortslage am westlichen Rand in Verbindung mit dem Wunsch nach Errichtung eines Eigenheims.

## **2. Verfahrensablauf**

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind entsprechend § 34 (6) BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 und § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

Es ist also

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchzuführen,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchzuführen,
- bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Satzung ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## **3. Geltungsbereich / Bestand (Ortsteil Liessow) / Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die zentralen Flurstücke der beiden Ortslagen des Ortsteils Liessow in der Flur 1 der Gemarkung Liessow. Am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets gehören auch einzelne Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Subzin zum Geltungsbereich der Satzung.

Die Flurbereinigung „Recknitz II“ und die Flurneuordnung „Breesen“ sind betroffen. Nach Rücksprache mit der Norddeutschen Bauersiedlung, welche das BOV Breesen betreut, wird der Katasterbestand des BOV's nicht vor Anfang 2022 rechtskräftig werden.

Die Fläche der beiden Geltungsbereiche der Satzung ist ca. 22,1 ha groß.

Die Satzung wurde auf der Grundlage eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Rostock vom 16.10.2020 ausgefertigt.

Der Ort Liessow wurde 1334 gegründet. Nach Kriegsende 1945 bestand die Gemeinde Liessow aus den 5 Dörfern Korleput, Subzin, Alt Rossewitz, Neu Rossewitz, Levkendorf und dem Zentralfdorf Liessow.<sup>1</sup>

Liessow wurde am 13. Juni 2004 in die Stadt Laage eingemeindet.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Chronik der Zentralgemeinde Liessow, Edelgard Gruhne, Verein „Das Dorf“ e.V.

<sup>2</sup> Wikipedia, 16.11.2020

Die Bebauung des Ortsteiles ist geprägt von ländlichen Strukturen mit überwiegend eingeschossiger Bebauung, vornehmlich Einfamilienhäuser. Eingestreut in den Ortsteil sind vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe.<sup>3</sup>

Der Ortsteil Liessow besteht aus zwei unabhängigen Siedlungsgebieten.

Einwohnerentwicklung	2010	489 <sup>3</sup>
	2017	463 <sup>3</sup>
	31.12.2000	364 <sup>4</sup>
	31.12.2020	470 <sup>5</sup>

Liessow ist durch die Kreisstraße Gü 31 von Breesen nach Dieckhoff verkehrstechnisch erschlossen. In Breesen befindet sich der Anschluss an die Bundesstraße B 108.

Über den S-Bahn-Haltepunkt Subzin-Liessow, der in fußläufiger Erreichbarkeit am Westrand des Ortes liegt, besteht einmal pro Stunde eine Zugverbindung nach Rostock. Darüber hinaus besteht an Werktagen 4-mal täglich eine Busverbindung nach Laage.

Die Fahrtzeit beträgt 9 Minuten. Während der Schulferien verkehrt der Bus nur einmal täglich. Über die B 108 ist die Innenstadt von Laage mit dem PKW in ca. 8 Minuten zu erreichen. Das Angebot an öffentlichen Freizeitmöglichkeiten ist vielfältig. Liessow verfügt über eine Badestelle sowie über einen Fußballplatz. Weiterhin wird in Liessow ein Beachvolleyballfeld unterhalten.

Für gemeindliche Aktivitäten steht das Dorfgemeinschaftshaus zur Verfügung. Die Evangelische Gemeinde Laage bietet für Jugendliche hier jeden Mittwoch den „Kreativen Jugendtreff Liessow“ an.

Kinderbetreuung wird im Ortsteil durch die Kindertagesstätte „Buchenzwerge“ angeboten.

Der Bodenrichtwert in Liessow zählt mit 34 EUR zu den höchsten Bodenrichtwerten in den Ortsteilen.<sup>3</sup>

Der Flächennutzungsplan für Laage wurde am 06.06.2010 rechtskräftig. Die Baugebietsausweisungen des Flächennutzungsplans wurden nachrichtlich in die Satzung übernommen. Dabei handelt es sich in Liessow überwiegend um Gemischte Bauflächen und in geringerem Umfang um Wohnbauflächen. Der westlich gelegene kleinere Teil von Liessow hat nur eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

#### **4. Klarstellung des Innenbereichs**

Die Stadt Laage hat sich nach Aufstellung des Flächennutzungsplans erneut mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Liessow befasst. Dabei wurde festgestellt, dass es wenig neue Erkenntnisse und Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

In der **Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird die sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebende Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt. Alle von der Satzung erfassten Grundstücksteile gehören zum Innenbereich und werden bei Bauanträgen nach § 34 BauGB beurteilt. Die Klarstellungssatzung dient also der schnelleren Beurteilung von Baugesuchen und der Vermeidung von Konflikten und Zweifelsfällen wegen unterschiedlicher Auffassungen über die Zugehörigkeit von Grundstücksteilen zum Innenbereich. Der Vorteil der Klarstellungssatzung besteht in der für

---

<sup>3</sup> Steckbrief Ortsteil Liessow

<sup>4</sup> Email Meldeamt vom 03.12.2020

<sup>5</sup> Email Bauamt vom 25.10.2021

jedermann verbindlich nachvollziehbaren Festlegung der Grundstücke bzw. der Grundstücksteile, die zum Innenbereich gehören. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Festlegung der Grenze gebunden. Des Weiteren ist die Abgrenzung des Innenbereichs für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bedeutsam, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind im Innenbereich nicht erforderlich.

## **5. Einbeziehung des Außenbereichs**

Mit dem Erlass einer Ergänzungssatzung können unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die Ergänzungssatzung wird hier nur zur Gestaltung des westlichen Ortseingangs angewendet.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (5) BauGB sind wie folgt erfüllt:

1. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der westliche Ortsrand von Liessow ist durch ein Mehrfamilienwohnhaus und mehrere Einfamilienhäuser geprägt. Das nördlich der Dorfstraße befindliche Mehrfamilienhaus steht deutlich weiter ortsauwärts als die Einfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Zur Schaffung eines gefälligeren Ortsbildes soll ein bisher unbebautes Grundstück südlich der Dorfstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Es wird ein Bauplatz für ein Wohnhaus geschaffen.

Die Tiefenausdehnung der einbezogenen Außenbereichsfläche wird entsprechend der benachbarten Bebauung und der Festlegung des benachbarten Mischgebiets auf 35 m begrenzt. Dieses Maß gilt rechtwinklig von der Grundstücksgrenze zur Dorfstraße.

Sowohl das Mehrfamilienhaus als auch der neu geschaffene Bauplatz befinden sich außerhalb der nach Flächennutzungsplan festgelegten Mischgebietsfläche.

Insbesondere für das Grundstück des Mehrfamilienhauses aber auch für die weiteren vorhandenen Wohngrundstücke im Plangebiet wird klargestellt, dass sie sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden. Somit wird auch für das Grundstück des Mehrfamilienhauses die Möglichkeit eines Wiederaufbaus nach eventuellem Verlust geschaffen.

Nach Rechtskraft der Satzung gilt für alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung:

BauGB „§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“

Einzelfälle bzw. Ausnahmen können nach dem §34 Abs. 3a BauGB genehmigt werden.

Der Flächennutzungsplan Liessow definiert die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung als gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen.

Entsprechend des Einfügungsgebots des § 34 (1) BauGB und der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich der Satzung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Zugehörige Stellplätze, Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind nach § 14 BauNVO zulässig. Zu den Nebenanlagen zählen u.a. Schuppen für Fahrräder und Gartengeräte, Sitzplätze, Mauern und Wege, Schwimmbecken und Gewächshäuser.

Die Zulässigkeit weiterer Nutzungen ist auf Grundlage des Einfügebots am konkreten Standort zu prüfen.

## **6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Von der Aufstellung der Satzung sind keine Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützten Bäume, Biotope und Geotope sowie Gewässerschutzstreifen direkt betroffen.

Der größere Geltungsbereich der Satzung tangiert am nördlichen Rand das FFH-Gebiet DE 1941-301 Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen. Die Grenze des FFH-Gebiets wurde dort in die Zeichnung übernommen.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop GUE 08326 Naturnahes Feldgehölz sowie weitere Biotope am Gewässer.

Nördlich des größeren Geltungsbereichs befindet sich der Korleputer Bach mit den Biotopen GUE 08342, GUE 08362 und GUE 08367 Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder.

Südöstlich des kleineren Geltungsbereichs schließt entlang der Bahntrasse das gesetzlich geschützte Biotop GUE 08335 Naturnahe Feldhecke an

In anliegender Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der Eingriff auf dem Flurstück 41 am westlichen Ortsrand auf Grundlage einer fiktiven Bebauung von 150 m<sup>2</sup> ermittelt und ein Kompensationsvorschlag unterbreitet. Das Maß der Kompensation ist entsprechend der Textlichen Festsetzung TF 2.2 der tatsächlichen Versiegelung anzupassen.

Laage, den 2021

Holger Anders  
Bürgermeister