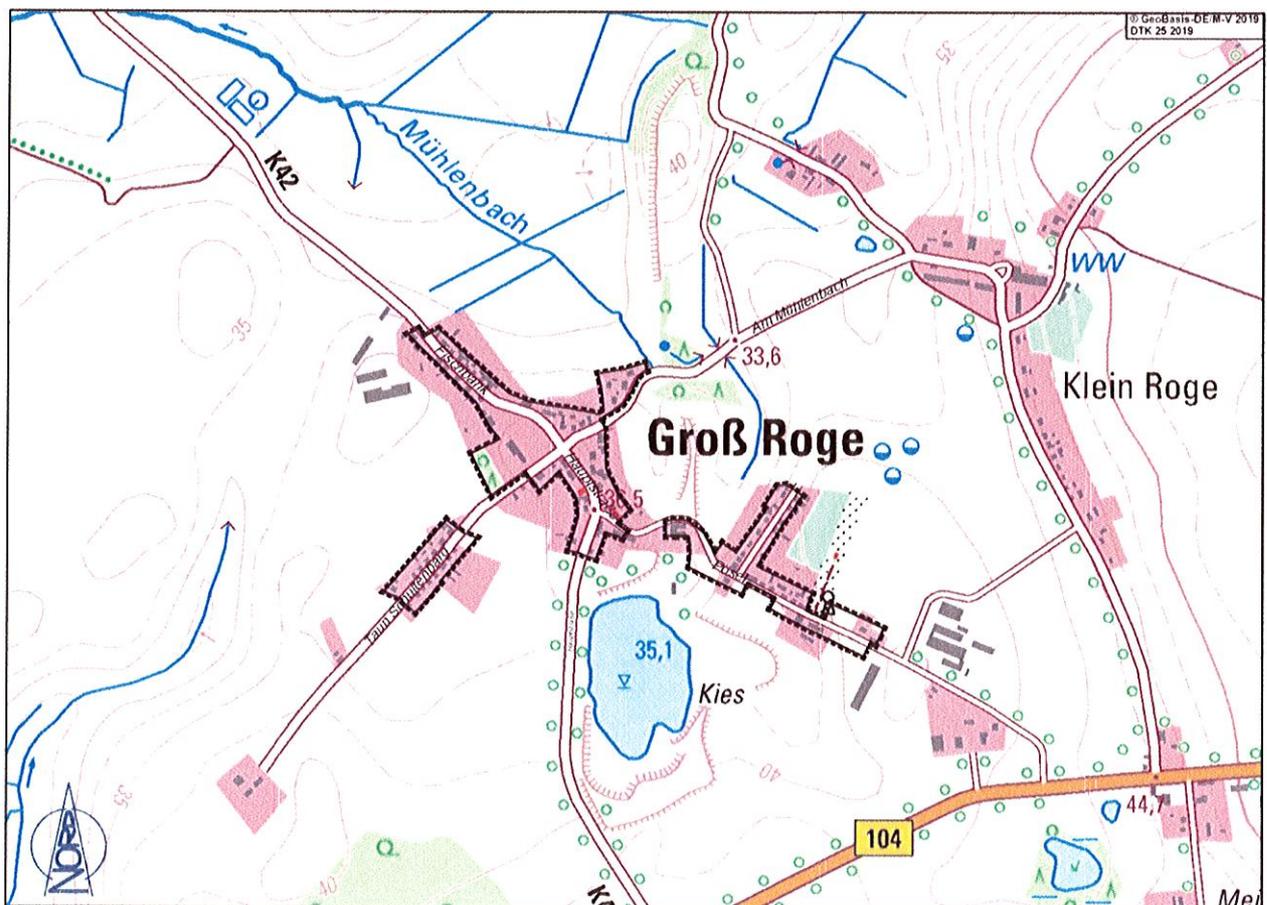


Gemeinde Groß Roge

Landkreis Rostock

Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Roge nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung



Stand: Sitzung, 12. März 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahren	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Landesplanerische Vorgaben.....	4
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Landschaftsplan	5
4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur.....	5
5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung.....	5
6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	7
7. Inhalte der Satzung	7
7.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
7.2 Klarstellungssatzung	7
7.3 Ergänzungssatzung	8
8. Verzicht auf planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	10
9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht	11
9.1 Allgemeines.....	11
9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	12
9.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation.....	16
9.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	18
9.5 Artenschutz	18
10. Hinweise / weitere Fachbelange.....	19
11. Flächen und Kosten	20

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011, GVOBl. M-V S. 777, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Verfahren

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	28.11.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.11.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.01.2020
Öffentliche Auslegung	20.01. - 21.02.2020
Satzungsbeschluss	12.03.2020

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Groß Roge erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Bundes-UVPG oder nach Anlage 1 zum Landes-UVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von

FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind in Groß Roge gegeben.

Bei der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies kommt im hiesigen Satzungsverfahren aber nicht zur Geltung, da es sich nicht um eine Entwicklungssatzung handelt. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Groß Roge der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion; sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow. Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Groß Roge als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Beide Raumordnungsprogramme verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und des demographischen Rahmens orientieren. Für Gemeinden wie Groß Roge ohne zentralörtlichen Status und ohne besondere Versorgungs- und Angebotsfunktion bedeutet dies, die Bereitstellung von Wohnbauland für die im Rahmen des Eigenbedarfs erwachsende örtliche Nachfrage. Konkurrierende Entwicklungen gegenüber anderen Gemeinden, insbesondere gegenüber Zentralen Orten, würden Konflikte i. S. d. § 1 Abs.4 BauGB begründen und wären unzulässig.

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandene Baurechte geordnet bzw. sehr kleinteilig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Groß Roge verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien.

3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Groß Roge verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur

Die Gemeinde Groß Roge besteht insgesamt aus sieben Ortsteilen (Groß Roge, Klein Roge, Wotrum, Mieckow, Rachow, Neu Rachow und Zierstorf). Die Gemeinde weist eine Größe von insgesamt 2.433 ha auf. In der Gemeinde wohnen insgesamt 627 Einwohner (Stand: 30.03.2018).

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Ortsteils Groß Roge erfolgt über die 'Hauptstraße' und die Straße 'Pösel', die beide jeweils südlich des Ortsteils an die B 104 anbinden. Die B 104 stellt die Verbindung zwischen der Autobahn A 19 und der Stadt Teterow her.

Die Siedlungsstruktur hat sich überwiegend entlang der zentralen Straßenzüge entwickelt. Das Plangebiet weist eine größtenteils organisch über Generationen gewachsene dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit größeren Freiflächen auf. Der Gebäudebestand besteht aus ehemaligen Hofstellen und zum Teil noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie aus Einfamilienhäusern.

Umgeben ist der Ortsteil Groß Roge von landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden des Ortsteils befindet sich eine Kiesgrube.

5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Für den Ortsteil Groß Roge besteht seit dem Jahr 1997 eine Innenbereichssatzung. Nach gut 20 Jahren haben sich nun Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die

baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 34 oder 35 BauGB ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll die Satzung neu aufgestellt und an die z. T. abweichende Bebauung angepasst werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Groß Roge. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Groß Roge dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“, im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft, bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Siedlungsbereich relevant.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Groß Roge auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

Um einer Abwanderung entgegenzuwirken und um die Gemeinde weiterhin attraktiv für Bauwillige zu halten, will die Gemeinde kleinteilig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Zwar befinden sich innerhalb des Ortsteils Groß Roge noch insgesamt ca. 8 Baulücken; diese konnten bis dato aber nicht aktiviert werden. Sie werden vielfach aktiv landwirtschaftlich genutzt oder eignen sich auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht für eine bauliche Entwicklung. Zwei Baulücken werden als Gartenland genutzt. Hier ist zu erwarten, dass diese für den Eigenbedarf vorbehalten sind. Keine der Baulücken befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Bei den genannten Baulücken besteht das Baurecht seit vielen Jahren; dennoch hat keine Entwicklung stattgefunden. Die Eigentümer haben kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse. In den anderen Ortsteilen sind ca. 3 Baulücken insgesamt identifiziert worden. Diese werden landwirtschaftlich oder als Gartenland genutzt und stehen für eine bauliche Entwicklung kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde beabsichtigt die Weiterentwicklung und die Bereitstellung von Wohngrundstücken im 'Hauptortsteil' Groß Roge. Die vorhandenen Baulücken stehen nicht zur Verfügung. Durch die Einbeziehung kleinerer Ergänzungsflächen soll der Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf befriedigt werden.

6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Groß Roge sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

7. Inhalte der Satzung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Groß Roge der Gemeinde Groß Roge. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 90.647 m², von denen ca. 87.507 m² auf die Klarstellungssatzung und ca. 3.140 m² auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Darlegung der Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich an der vorhandenen Satzung aus dem Jahr 1997 und an die in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Die Abgrenzung orientiert sich nicht zwingend an Flurstücksgrenzen.

Ausgenommen von der Satzung sind die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 'Wohnen und Gewerbebetrieb - Hausmeisterservice', in Kraft getreten am 23. Oktober 2005;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 'Wohn- und Betriebsfläche Kunstgießerei, Schlosserei, Sanitär und Heizung' (Schultenbarg 1), in Kraft getreten am 05. April 2009.

7.2 Klarstellungssatzung

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 87.507 m² klargestellt. Die Ursprungssatzung wies eine Fläche von ca. 82.333 m² aus. Die Grenzen der ursprünglichen Satzung und damit die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig gewesen; daher bedarf es einer Neuaufstellung der Satzung. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Ergänzend werden neben kleineren Anpassungen an die vorhandene Siedlungsstruktur zwei weitere Flächen klargestellt. Diese sind in der Karte gelb dargestellt und mit den Nummerierungen A und B versehen.

Teilfläche A:

Die Teilfläche A liegt nördlich der Straße 'Am Mühlenbach' und umfasst eine Fläche von ca. 4.406 m². Die Teilfläche ist bereits mit mehreren Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaut und von baulichen Strukturen umgeben. Ein Gewerbebetrieb befindet sich ebenfalls auf der Teilfläche A. Kleinere unbebaute Bereiche werden überwiegend als Gartenland genutzt. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst.

Teilfläche B:

Die Teilfläche B weist eine Größe von ca. 768 m² auf befindet sich im Südosten des besiedelten Gemeindegebietes nördlich der Straße 'Pösel' und ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Das Gebäude dient als Dorfgemeinschaftshaus. Der Teilbereich ist baurechtlich dem Außenbereich bis dato zugerechnet worden. Im Laufe der Entwicklung ist die Abgrenzung nicht mehr eindeutig zwischen Innen- und Außenbereich. Daher soll die Fläche nun vollumfänglich dem Innenbereich zugeordnet werden.

7.3 Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Groß Roge macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB drei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Roge ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die orangefarbene Darstellung der Flächen mit den Einschrieben '1' bis '3'.

Ergänzungsfläche 1:

Die ca. 301 m² große Teilfläche 1, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich am äußeren nördlichen Siedlungsrand nördlich der Straße 'Am Mühlenbach'. Die Fläche wird gegenwärtig überwiegend als Lagerfläche genutzt. Durch die westlich angrenzende Gewerbe- und Wohnbebauung weist die Teilfläche eine bauliche Prägung auf.

Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung der Teilfläche kann direkt über die Straße 'Am Mühlenbach' erfolgen. Insgesamt könnte hier ein weiteres Wohngebäude entstehen.

Ergänzungsfläche 2:

Die Teilfläche 2, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich relativ zentral im Bereich des bebauten Ortsteils nördlich der Straße 'Pösel' und westlich der Bebauung 'Roter Strumpf'. Die Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.025 m² auf. Die Fläche wird gegenwärtig größtenteils als Hausgarten genutzt und ist durch die östlich angrenzende Wohnbebauung baulich geprägt.

Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung der Teilfläche kann direkt über die Straße 'Pösel' erfolgen. Insgesamt kann auch hier voraussichtlich ein weiteres Wohngrundstück entstehen.

Ergänzungsfläche 3

Die Teilfläche 3 befindet sich im Südosten des besiedelten Gemeindegebietes südlich der Straße 'Pösel'. Die Teilfläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Als Abgrenzung zur Straße befindet sich eine Hecke. Die Aufnahme der Fläche verfolgt das Ziel der Arrondierung der Siedlungsstruktur. Die westlich und nördlich anschließenden Flächen sind bereits Teil der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1997. Durch die vorhandene Bebauung nördlich und westlich der Ergänzungsfläche ist diese baulich bereits vorgeprägt.

Insgesamt weist die Teilfläche 3 eine Größe von ca. 1.814 m² auf und kann über die Straße 'Pösel' erschlossen werden. Von der Gesamtfläche entfallen ca. 147 m² auf die als 'zu erhalten' festgesetzte Hecke. Somit stehen von der gesamten Fläche nur ca. 1.667 m² für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Es ist zu erwarten, dass voraussichtlich bis zu zwei weitere Baugrundstücke entstehen.

Begründung:

Die Flächen erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einbeziehung in den Innenbereich per baurechtlicher Satzung: Sie sind durch die bauliche Nutzung und Teilnahme an der Siedlungsstruktur der an sie angrenzenden Bereiche deutlich geprägt.

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen, soweit nicht in den §§ 2 - 4 dieser Satzung anderweitig geregelt, das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird damit eine Fläche von ca. 3.140 m² in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die Fläche ist auf drei Teilbereiche aufgeteilt. Damit sind die Flächen im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnen sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die dort bereits befindlichen Gebäude bzw. den angrenzenden Gebäuden sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Groß Roge sind die Flächen sich anbietende Siedlungsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass voraussichtlich insgesamt vier neue Wohngebäude auf den Ergänzungsflächen errichtet werden können.

8. Verzicht auf planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Groß Roge behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Ergänzungsfläche 1 darf maximal 0,4 betragen. Die Grundflächenzahl (GRZ) der Ergänzungsflächen 2 und 3 darf maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf den Ergänzungsflächen 2 und 3 unzulässig. Die GRZ entspricht den jeweils örtlich vorhandenen baulichen Strukturen im Ortsteil Groß Roge und korrespondiert mit der späteren Grundstücksgröße der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird.

Anpflanzflächen

Innerhalb der Ergänzungsbereiche sind im Falle einer Bebauung an den Seiten der Grundstücke, an die die freie Landschaft angrenzt, 2 m breite Eingrünungen anzulegen. Die Bepflanzungen müssen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Heckenerhaltung

Die vorhandene Hecke entlang der Verkehrsfläche im Bereich der Ergänzungsfläche 3 ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sie darf für die Herstellung von Zufahrten in maximal 2 Bereichen auf einer Länge von jeweils 5 m unterbrochen werden.

Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen der §§ 2 - 4 der Innenbereichssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Es sind im Gemeindegebiet, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, 1.297 m² naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächen für Gehölzanpflanzungen dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen. Die Ausgleichspflanzungen sind, ebenso wie die Anpflanzungen gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen, Zug um Zug spätestens in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Wassermühle. Die nachrichtlich übernommene 'Fläche der Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkbarmalschutz unterliegen' kenn-

zeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

9.1 Allgemeines

Die Satzung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht in Mecklenburg-Vorpommern begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung die drei Ergänzungsbereiche der Satzung, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt werden, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Flächenaufstellung

Ergänzungsfläche 1	301 m ²
Ergänzungsfläche 2	1.025 m ²
Ergänzungsfläche 3	1.814 m ²
<u>Ergänzungsflächen gesamt</u>	<u>3.140 m²</u>

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

In den weißen Bereichen der Satzung, die als Innenbereich anzusehen sind und für die somit bereits Baurechte gemäß § 34 BauGB bestehen, ergeben sich gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG keine Eingriffe. Für die orange markierten Bereiche ist hingegen eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' zu erstellen.

Im Plangebiet stocken Bäume. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23.02.2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

a) Biotopwertestufung

Der Ergänzungsbereich 1 liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortslage Groß Roge. Es handelt sich um eine derzeit als Lagerfläche genutzte Fläche. Konkret handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstücks 44/5, nördlich der Straße 'Am Mühlenbach'. Im Südwesten grenzen die Gebäude der ehemaligen Mühle an, die von einem Gewerbebetrieb als Betriebsgelände genutzt werden. Die Lagerfläche kann dem Biotoptyp 'Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation' (PEU), zugeordnet werden und hat eine Größe von ca. 301 m².

Die Ergänzungsfläche 2 liegt im eher zentralen Bereich des Ortsteils Groß Roge. Die Fläche wird als Gartenfläche genutzt und kann dem Biotoptyp 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) zugeordnet werden. Sie besitzt eine Größe von ca. 1.025 m². Die Fläche befindet sich nördlich der Straße 'Pösel' sowie westlich der Bebauung 'Roter Strumpf 1'. Konkret handelt es sich um die Flurstücke 76/5 und 76/7.

Die Ergänzungsfläche 3 befindet sich im Süden der Ortslage Groß Roge, südlich der Straße 'Pösel', östlich der Bebauung 'Pösel 16' sowie westlich einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstücks 110/6. Der größte Teil der Ergänzungsfläche (ca. 1.667 m²) wird von 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM) eingenommen. Zwischen der Straße und der Grünlandfläche befindet sich eine ca. 2 m breite 'Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen' (PHZ). Sie nimmt eine Fläche von ca. 147 m² ein.

Die vorgenannten Nutzungen werden den folgenden Biotoptypen zugeordnet. Für diese ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Wertstufe
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) (Ergänzungsfläche 1)	301	1
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) (Ergänzungsfläche 3)	1.667	1
Traditioneller Bauerngarten (PGT) (Ergänzungsfläche 2)	1.025	1
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) (Ergänzungsfläche 3)	147	1
Gesamt	3.140	

Die Siedlungshecke wird größtenteils als zu erhalten festgesetzt (§ 4 der textlichen Festsetzungen). Aus diesem Grund sind nur 2 Bereiche betroffen, die aufgrund möglicher Zufahrten beseitigt werden müssen. Die Hecke darf für die Ausgestaltung der zukünftigen Zufahrten in zwei Bereichen in einer Länge von jeweils maximal 5 m unterbrochen werden. Die Eingriffe erfolgen in allen Biotoptypen. Aus diesem Grund werden auch alle Biotoptypen in der Eingriffsberechnung betrachtet. Die Flächengrößen der betroffenen Biotoptypen insgesamt sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Wieviel Fläche davon durch die zukünftige Versiegelung betroffen ist, ist in b) 'Ermittlung des Eingriffs' errechnet.

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	1.667	1	1,5
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	1.025	1	1,5
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	301	1	1,5
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	147	1	1,5
Gesamt	3.140		

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung wird für die Ergänzungsfläche 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die gem. § 19 Abs. 4 BauGB um bis zu 50 % überschritten werden darf. Diese Festsetzung liegt in der Größe des Grundstückes von 301 m² begründet. Für die Ergänzungsflächen 2 und 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, um gerade am Siedlungsrand eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Eine Überschreitung der GRZ ist in diesen beiden Bereichen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Versiegelbare Fläche auf der Teilfläche 1 (TF 1)

Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Flächengröße: 301 m²

Zulässige Flächenversiegelung:

301 m² x GRZ 0,4 120 m²

+ 50 % Überschreitungsmöglichkeit 60 m²

Zulässige Neuversiegelung 180 m² 180 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche in der TF 1 180 m²

Versiegelbare Fläche auf der Teilfläche 2 (TF 2)

Traditioneller Bauerngarten (PGT)

Flächengröße: 1.025 m²

Zulässige Flächenversiegelung:

1.025 m² x GRZ 0,2 205 m²

Zulässige Neuversiegelung 205 m² 205 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche in der TF 2 205 m²

Versiegelbare Fläche auf der Teilfläche 3 (TF 3)

Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Flächengröße: 1.667 m²

Zulässige Flächenversiegelung:

1.667 m² x GRZ 0,2 333 m²

Zulässige Neuversiegelung 333 m² 333 m²

Beseitigung zweier Heckenabschnitte mit Versiegelung
2 x 5 m x 2 m Breite 20 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche in der TF 3 353 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche gesamt 738 m²

Betroffenheit der Biotoptypen

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	333	1	1,5
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	205	1	1,5
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	180	1	1,5
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	20	1	1,5
Gesamt	738		

c) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Fläche des Biotoptyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(GIM) 333	1,5	0,75	375
(PGT) 205	1,5	0,75	231
(PEU) 180	1,5	0,75	203
(PHZ) 20	1,5	0,75	23
Gesamt			832

d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:“

Überbaubare Fläche (vgl. b) $738 \text{ m}^2 \times 0,5$ für Vollversiegelung = **369 m²**

e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen unter c) und d).

$$832 \text{ m}^2 + 369 \text{ m}^2 = 1.201 \text{ m}^2$$

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 1.201 m²

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Ortsteils Groß Roge erfolgen. Es soll ein 1.297 m² großes Siedlungsgehölz auf der gemeindlichen Fläche im Süden des Ortsteils gepflanzt werden. Konkret handelt es sich um den ehemaligen Sportplatz, Flurstück 55/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Roge. Hier soll im Nordwesten und Südwesten die Anpflanzung erfolgen. Da sich die Fläche jedoch nicht im Geltungsbereich der Satzung befindet, ist die Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches und kann aus diesem Grund nicht festgesetzt werden. Die Fläche ist in der Planzeichnung durch eine Schräg-Strichelung gekennzeichnet. Die Pflanzung muss im Rahmen der Baugenehmigungen beauftragt werden, soweit sie nicht bereits zuvor hergestellt wird. Mit dieser Maßnahme ist eine bauliche Inanspruchnahme der Ergänzungsflächen ausgeglichen.

Der Fläche wird der folgenden Wertstufe zugeordnet:

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengröße und die Wertstufe des betroffenen Biotoptyps aufgeführt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
ehemaliger Sportplatz (PZO)	1.297 m ²	0
Gesamt	1.297 m ² davon 1.297 m ² außerhalb des Geltungsbereiches	

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich

Als Ausgleich werden freiwachsende Gebüsch angelegt. Der betroffene Flächenanteil des Biotoptyps PZO wird in ein freiwachsendes Gebüsch umgewandelt.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.21 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung beschrieben:

- "• keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %

- Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreiboocksicherung
- Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m²

Vorschlagliste von einheimischen standortgerechten Gehölzen für die Anlage des Siedlungsgebüsches

Heister

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	- Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Die Anlage der freiwachsenden Gebüsches führt zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird die Wertstufe '1' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '1' festgelegt.

Biotoptyp		Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Gebüsch Siedlungsgebiet	im	1.297 m ²	1	1

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$1.297 \text{ m}^2 \times 1 = 1.297 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.297 m².

9.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 1.201 m² ermittelt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme entspricht einem Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 1.297 m². Die Ausgleichsmaßnahmen sind damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen. Die Ausgleichspflanzungen sind, ebenso wie die Anpflanzungen gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen, Zug um Zug spätestens in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

9.5 Artenschutz

Die vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant.

In allen Teilbereichen kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der Verlust der Bruthabitate innerhalb der Satzungsgebiete wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch, Hecken und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten innerhalb dieses Zeitraums bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvö-

gel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabbrissen.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten der Amphibien, Reptilien oder sonstiger Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

Fazit

Wenn die vorgenannte Auflage hinsichtlich der Sperrfrist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen oder von anderen Ausgleichsmaßnahmen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

10. Hinweise / weitere Fachbelange

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. IS. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG-Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Baumschutz

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Aus-

führung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im gesamten Ortsteil Groß Roge ist davon auszugehen, dass Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen auf den privaten Grundstücken liegen. Häufig liegen Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Telefon- und Stromleitungen parallel zum Straßenverlauf, in unterschiedlicher Tiefe vom Straßenrand, auf den privaten Parzellen. Teilweise bestehen aber auch querende Leitungsverläufe über ganze Grundstücke hinweg. Die vorhandenen Leitungsverläufe im Plangebiet sind daher unbedingt vor jedem Bauvorhaben zu ermitteln.

11. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m ²	Prozent
Klarstellungssatzung	87.507	96,5
Einbeziehungssatzung	3.140	3,5
Gesamtfläche	90.647	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis des geschätzten Zeitaufwandes ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 09. Juli 2019 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 02. September 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Roge hat diese Begründung zur Neuaufstellung der Innenbereichssatzung in ihrer Sitzung am 12. März 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Groß Roge, den 16.03.2020




.....
Silke Gerards
(Bürgermeisterin)