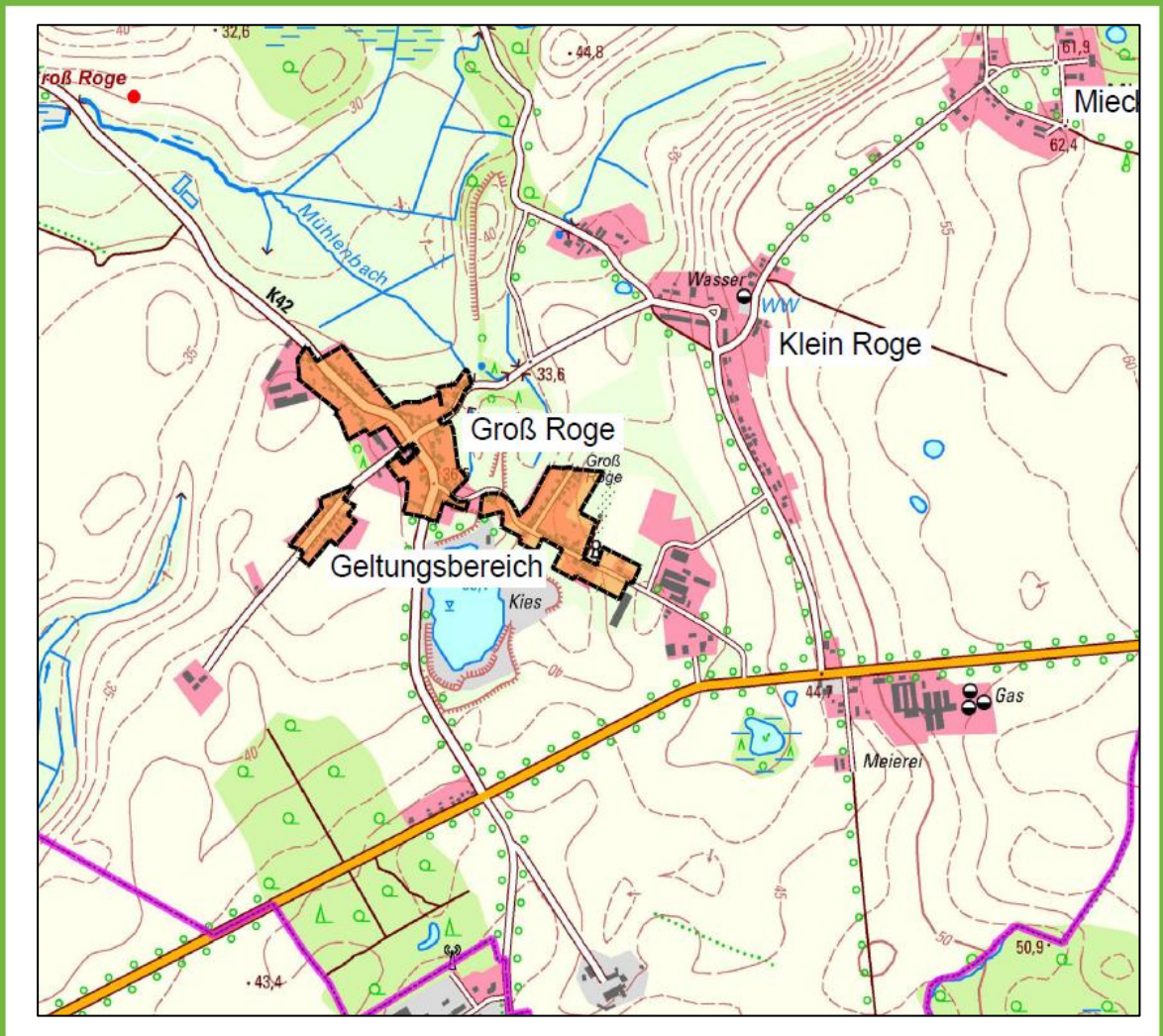


Satzung der Gemeinde Groß Roge

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Roge im vereinfachten Verfahren



Begründung – Entwurf, Februar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE.....	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Bauliche Nutzung	10
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
4.4 Bodenschutz.....	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	15
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Roge wird das Ziel verfolgt, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zutreffend darzustellen und die Abgrenzung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu präzisieren. Es sollen keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden. Vielmehr werden solche Teilflächen einbezogen, deren bauliche und sonstige Bodennutzungen bereits bauakzessorischen Charakter besitzen und funktional den im straßennahen Bereich vorhandenen, maßstabsbildenden Hauptgebäuden zugeordnet sind.

Die Zugehörigkeit dieser Flächen zum Innenbereich ergibt sich aus den vorhandenen Nutzungen, die überwiegend Hilfsfunktionen für die im vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohngebäude übernehmen und in einem erkennbaren funktionalen Zusammenhang mit diesen stehen. Aus dem Einfügungsgebot und insbesondere aus der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs ergibt sich, dass für diese Bereiche ein Baurecht nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang folgt. Dabei sind die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsflächen, Baumschutz, Freihaltung von Wurzelbereichen) weiterhin zwingend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde nutzt hierfür das Instrument der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Dieser Satzungstyp ermöglicht es, die Abgrenzung des Innenbereichs rechtssicher zu bestimmen und einzelne Flächen einzubeziehen, wenn diese durch die vorhandene Bebauung geprägt sind und städtebaulich eindeutig dem Ortsteil zuzuordnen sind.

Für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB verlangt § 34 Abs. 5 BauGB, dass bestimmte städtebauliche Voraussetzungen erfüllt sind. Diese werden im Folgenden für das Vorhaben der Gemeinde Groß Roge detailliert geprüft und bestätigt:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die beabsichtigte Klarstellung und Einbeziehung einzelner bauakzessorischer Flächen dient nicht der baulichen Erweiterung des Siedlungskörpers oder der Schaffung neuer Bauflächen. Vielmehr wird der tatsächlich vorhandene Innenbereich präzise abgegrenzt und die planungsrechtliche Situation bereits bestehender Nutzungen gesichert. Dadurch wird Rechtsklarheit für Grundstückseigentümer, Bauwillige und Genehmigungsbehörden geschaffen.

Die Maßnahme verfolgt ausschließlich eine städtebauliche Ordnungskorrektur, indem Flächen einbezogen werden, die aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung, ihrer funktionalen Zuordnung zu den straßennah gelegenen Hauptgebäuden sowie ihrer Lage innerhalb des prägenden Bebauungsgefüges bereits zum Innenbereich gehören.

Da keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, sondern lediglich der faktische Zustand planungsrechtlich abgesichert wird, ist die Planänderung eindeutig mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Dies entspricht auch dem Grundgedanken des § 34 BauGB, der die städtebauliche Realität zur Grundlage der baurechtlichen Bewertung macht. Die Satzung stabilisiert die vorhandene Struktur, verhindert Fehlinterpretationen des Außenbereichs und stärkt die Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung.

2. Keine Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben

Durch die Satzung wird kein Vorhaben vorbereitet oder ermöglicht, das zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach landesrechtlichen Vorschriften führt.

Die einbezogenen Flächen sind ausschließlich bereits genutzte und von bestehenden Wohngebäuden abhängige, bauakzessorische Bereiche, die weder dem gewerblichen noch dem sonstigen großflächigen Bauen dienen. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die Schwellenwerte der UVPG-Anlage erreichen oder umweltrelevante Veränderungen auslösen könnten.

Damit wird eindeutig kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet, und die Anforderungen des § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

3. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten und keine Pflichten nach § 50 BImSchG

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB darf die Satzung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter erwarten lassen, insbesondere der europäischen Natura-2000-Gebiete.

Für die Gemeinde Groß Roge kann festgestellt werden:

- Das nächstgelegene FFH- bzw. SPA-Gebiet liegt in signifikanter Entfernung (ca. 1.350 m).
- Die Satzung führt nicht zu einer Nutzungsintensivierung, sondern stellt lediglich die bestehende Innenbereichsgrenze klar.
- Zusätzliche Bauaktivitäten, die potenziell erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter haben könnten, werden nicht ausgelöst.

Eine Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Lebensräume oder Arten ist daher mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass Pflichten nach § 50 Satz 1 BImSchG (Störfallvorsorge) zu beachten wären, da keine störfallrelevanten Anlagen in räumlicher Nähe vorhanden sind und keine neuen empfindlichen Nutzungen geplant werden.

Weitere Hinweise

Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen unterliegen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB keiner Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

2. Planungsbindungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 GVOBl. M-V 2015, S. 344, mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Groß Roge** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum liegt innerhalb der Gemeinde Groß Roge im Landkreis Rostock und befindet sich im westlichen Bereich der Mecklenburgischen Schweiz, einer durch glaziale Formungsprozesse entstandenen, leicht hügeligen Moränenlandschaft.

Der Raum ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Nördlich schließen überwiegend Grünlandflächen an, die in eine kleinteilig strukturierte Kulturlandschaft mit Feuchtbiotopen und Waldinseln eingebunden sind und typische Lebensräume für verschiedene Vogelarten der Region darstellen.

Südlich dominieren intensiv genutzte Ackerflächen, die die offene Feldflur der Mecklenburgischen Schweiz fortführen und den agrarisch geprägten Charakter des Gebietes unterstreichen.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle GDI-MV - GAIA-MV 6.6.2 (geoportal-mv.de)

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2241-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft südlich von Teterow“ befindet sich östlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 1.300 m.

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält Regelungen der Raumordnung zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die vorliegende Planung dient ausschließlich der Klarstellung der Innenbereichsgrenzen sowie der Einbeziehung bauakzessorischer, funktional bereits dem Innenbereich zuzuordnender Flächen. Es erfolgt keine Ausweisung neuer Bauflächen.

Damit entspricht die Planung vollständig dem raumordnerischen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Durch die Satzung werden keine neuen Siedlungsflächen geschaffen, sondern ausschließlich bereits genutzte, funktional dienende Grundstücksbereiche rechtssicher dem Innenbereich zugeordnet.

Eine Ausdehnung des Siedlungskörpers findet nicht statt; Fehlinterpretationen des Außenbereichs werden vielmehr verhindert.

Die Planung steht daher im Einklang mit dem raumordnerischen Ziel der Zersiedlungsvermeidung.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Grundsätzlich hat die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Die vorliegende Planung führt nicht zur Ausweisung neuer Bauflächen, sondern dient der präzisen Abgrenzung des Innenbereichs nach §34 BauGB und der Einbeziehung bauakzessorischer, funktional gebundener Flächen, die bereits dem bestehenden Siedlungsgefüge angehören. Eine Ausdehnung der Siedlungsstruktur über die vorhandenen Ortsränder hinaus erfolgt nicht.

Damit trägt die Satzung nicht zur Bildung oder Verstetigung von Splittersiedlungen bei und wirkt insbesondere nicht siedlungsverstreudend oder siedlungserweiternd in den Außenbereich.

Die raumordnerische Zielsetzung des RREP MM/R zur Vermeidung von Splittersiedlungen wird somit eingehalten.

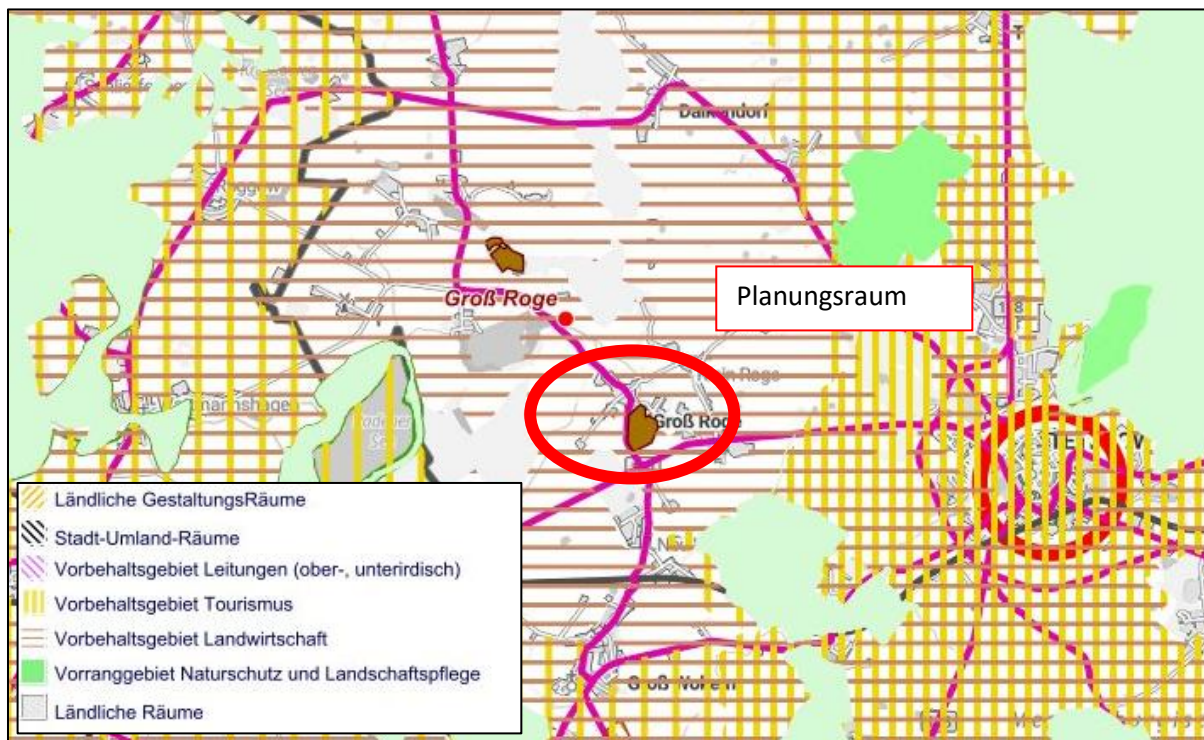


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MMR

Gemäß der Festlegungskarte des Regionales Raumentwicklungsprogrammes MMR befindet sich die Ergänzungsfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Gemäß §1a Abs.2 BauGB ist Grund und Boden sparsam und schonend zu nutzen. Maßnahmen der Innenentwicklung – wie Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder die präzise Zuordnung bereits genutzter Flächen – sind vorrangig gegenüber Eingriffen in den Außenbereich zu berücksichtigen. Zudem ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die vorliegende Planung erfüllt diese Anforderungen vollständig:

- Es wird kein zusätzlicher Grund und Boden in Anspruch genommen.
- Es erfolgt keine Ausweitung baulicher Nutzungen in den Außenbereich.
- Es werden keinerlei landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, da ausschließlich solche Bereiche einbezogen werden, die ohnehin funktional dem bestehenden Innenbereich zugeordnet sind.
- Die Planung führt nicht zu zusätzlicher Versiegelung, sondern stabilisiert lediglich die planungsrechtliche Zuordnung bereits genutzter Grundstücksteile.

Damit leistet die Satzung einen wirkungsvollen Beitrag zum gesetzlich geforderten flächensparenden und ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenes Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung (Kies). Dieses Gebiet liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung und wird durch die vorliegende Planung weder in seiner Funktion noch in seiner räumlichen Abgrenzung berührt. Da keine neuen Bauflächen ausgewiesen und keine Flächen in südlicher Richtung in Anspruch genommen werden, bestehen keine Wechselwirkungen zu diesem Vorranggebiet; seine Sicherungsziele bleiben uneingeschränkt erhalten.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Roge für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Roge im vereinfachten Verfahren erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4. Planinhalt und Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Roge verfolgt das Ziel, die vorhandenen Siedlungsstrukturen eindeutig zu ordnen und den tatsächlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB verlässlich abzugrenzen. Im Mittelpunkt steht dabei die planerische Klarstellung, nicht die bauliche Entwicklung oder Erweiterung der Ortslage.

Die ortstypische Siedlungsstruktur ist durch historisch gewachsene Gutsdörfer mit straßennahen Wohngebäuden und rückwärtigen Wirtschafts- und Freiflächen geprägt. Viele dieser rückwärtigen Flächen übernehmen bereits bauakzessorische Funktionen, wie Lager-, Wirtschafts- oder Gartenflächen, und stehen somit in einem klar erkennbaren funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Wohnbebauung. Das Konzept sieht deshalb vor, diese Flächen korrekt dem Innenbereich zuzuordnen, da sie städtebaulich integraler Bestandteil der Grundstücksnutzung sind und am prägenden Eindruck des Ortsteils teilnehmen.

Die Klarstellung der Innenbereichsgrenzen dient zugleich der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Eine bauliche Expansion in den Außenbereich ist nicht beabsichtigt. Insbesondere werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, und es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch. Die bauliche Nutzung bleibt weiterhin auf die bestehende Ortslage konzentriert, womit die gewachsenen Siedlungsstrukturen gestärkt und Fehlentwicklungen im Außenbereich ausgeschlossen werden.

Das Konzept trägt darüber hinaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung, indem es die Innenentwicklung festigt, ohne neue Versiegelung auszulösen. Südlich angrenzende, überörtlich bedeutsame Nutzungsstrukturen wie das Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung (Kies) werden durch die Planung nicht berührt, da dieses außerhalb des Geltungsbereiches liegt und keine Wechselwirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt gewährleistet die Satzung eine präzise, rechtsklare und nachhaltige städtebauliche Ordnung, die das bestehende Ortsbild schützt, die Funktionsfähigkeit des Innenbereichs stärkt und den Außenbereich dauerhaft freihält.

4.2 Bauliche Nutzung

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die vorliegende Satzungsänderung verfolgt das Ziel, ausschließlich solche Flächen zusätzlich in den Innenbereich einzubeziehen, die bereits bauakzessorische Funktionen erfüllen und in einem eindeutigen funktionalen Zusammenhang mit den straßenseitigen Hauptgebäuden stehen. Damit wird keine bauliche Erweiterung des Siedlungsraumes angestrebt, sondern lediglich die planerische Klarstellung der örtlich vorhandenen, historisch gewachsenen Grundstücksstrukturen erreicht.

Da die Festsetzungssystematik der ursprünglichen Satzung weitgehend unverändert bleibt, ergeben sich durch die Änderung keine neuen städtebaulichen Steuerungswirkungen. Es wird lediglich präzisiert, welche Grundstücksteile aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung dem Innenbereich zuzurechnen sind. Die hinzukommenden Flächen dienen weiterhin Neben- und Ergänzungszwecken der bestehenden Wohnnutzung (z. B. Gärten, Lager- oder Hofflächen).

Die ursprünglich als Ergänzungsfläche 1 dargestellte Fläche wurde zwischenzeitlich vollständig bebaut und ist damit nicht mehr Bestandteil eines baulich unentwickelten oder ergänzungsbedürftigen Grundstücksbereiches. Die Fläche nimmt nun eindeutig am Bebauungszusammenhang des Ortsteils Groß Roge teil und ist funktional wie tatsächlich in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert. Eine Darstellung als Ergänzungsfläche ist daher nicht mehr erforderlich.

Mit der baulichen Realisierung auf der Fläche ist die ursprüngliche planerische Zielsetzung der Ergänzungsfläche – die Schaffung einer begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeit im Zuge der damaligen Satzung – bereits vollständig umgesetzt. Da die bauliche Beanspruchung nachvollziehbar vollzogen wurde, ist die beibehaltene Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht mehr notwendig.

An die Stelle einer besonderen GRZ-Festsetzung tritt nun die Regelungssystematik des § 34 BauGB, wonach sich Art und Maß der baulichen Nutzung aus der näheren Umgebung ergeben. Damit orientiert sich die bauliche Ausnutzbarkeit nicht länger an einer festgesetzten Obergrenze, sondern an den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten und damit auch an den Orientierungswerten der BauNVO, die für vergleichbare Wohnlagen typisch sind. Die Einfügung in den vorhandenen Siedlungsrahmen stellt somit sicher, dass die bauliche Nutzung weiterhin in einem angemessenen Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken steht.

Da keine planerische Steuerung über eine ergänzende Festsetzung mehr erforderlich ist, wurde die GRZ-Regelung der Ursprungssatzung für diesen Bereich aufgehoben. Die Fläche unterliegt nun – wie die übrigen Innenbereichsflächen – vollständig den Einfügungsanforderungen nach § 34 Abs. 1 BauGB, ohne dass darüber hinausgehende Festsetzungen notwendig sind.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Auch nach Einbeziehung der bauakzessorischen Flächen bleibt maßgeblich, dass ein Vorhaben tatsächlich der prägenden städtebaulichen Struktur entspricht. Die Satzung begründet somit kein generelles Baurecht, sondern stellt nur den räumlichen Rahmen für die Einfügensprüfung nach § 34 BauGB klar.

Innerhalb des dargestellten Ergänzungsbereiches wird daher nicht jede unbebaute Fläche automatisch zum Baugrundstück. Vielmehr gelten sämtliche einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben weiterhin uneingeschränkt fort. Von den Festsetzungen der Satzung unberührt bleiben insbesondere

- die Vorschriften des Naturschutzrechts,
- die Regelungen zum Denkmal- und Bodendenkmalschutz,
- der Baumschutz,
- sowie alle bodenrechtlichen und ordnungsrechtlichen Bestimmungen anderer Fachgesetze.

Nur wenn die jeweiligen externen Anforderungen erfüllt werden, kann ein Vorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zulässig sein.

Voraussetzung für die Satzung ist zudem, dass sie mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Da die Änderung keine neuen Baurechte begründet und keine Erweiterung der Ortslage vorsieht, sondern bestehende Strukturen lediglich planerisch nachzeichnet, ist diese Voraussetzung erfüllt.

Ebenso darf durch die Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben entstehen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht bedürfen. Dies ist nicht der Fall, da die Satzung kein Vorhaben dieser Größenordnung ermöglicht und ausschließlich bestehende Nutzungszusammenhänge ordnet.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass durch die beabsichtigten Festsetzungen keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (u.a. Natura-2000-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) zu befürchten ist. Da keine neuen Eingriffe oder baulichen Erweiterungen vorgesehen sind und die Satzung nur den Innenbereich präzisiert, bestehen keine entsprechenden Risiken.

Folgende Festsetzungen wurden in der Ursprungssatzung getroffen und werden übernommen:

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) der Ergänzungsflächen darf maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf den Ergänzungsflächen unzulässig.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen. Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Im Zuge der Planungen – insbesondere im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung – ist daher jeweils zu prüfen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen erforderlich sind und welche Art der Umsetzung notwendig ist. Vermeidbare Eingriffe oder deren Folgen sind auszuschließen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren; verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. erforderlichenfalls zu ersetzen.

Mit der vorliegenden Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind jedoch keine neuen Eingriffe verbunden.

Die Satzung führt keine neuen Bauflächen, keine neuartigen Nutzungsmöglichkeiten und keine Erweiterungen der baulichen Inanspruchnahme ein. Es werden ausschließlich solche Flächen einbezogen, die bereits bauakzessorisch genutzt werden und funktional den bestehenden Hauptnutzungen zugerechnet sind. Eine zusätzliche Bodenversiegelung oder ein Eingriffsschutz bedürfendes Nutzungsregime ergibt sich aus der Satzungsänderung daher nicht.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung wurden vollständig übernommen, sodass sich am rechtlich zulässigen Umfang baulicher Nutzungen, am Maß der baulichen Nutzung sowie an den sonstigen Vorgaben keine Änderungen ergeben. Die Klarstellung der Innenbereichszuordnung dient ausschließlich der planungsrechtlichen Präzisierung, ohne neue Eingriffstatbestände zu begründen.

Damit bleibt die Eingriffsregelung ausschließlich auf zukünftige konkrete Bauvorhaben bezogen, nicht jedoch auf die Änderung der Satzung selbst.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. 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
2. Die vorhandene Hecke entlang der Verkehrsfläche im Bereich der Ergänzungsfläche 2 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.

4.4 Bodenschutz

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock umgehend zu informieren.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Rostock umgehend zu informieren.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss. Gleichermaßen ist bei Erdbauarbeiten bzw. mit Bodenaushub zu verfahren.

Ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.

Bei den Bauarbeiten anfallender gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen §§ 6 bis 8 der novellierten und ab dem 01. August 2023 gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der ab dem 01. August 2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

5. Auswirkung der Planung

Mit der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich der Innenbereichszuordnung präzisiert und auf solche Grundstücksbereiche erweitert, die bereits bauakzessorische Funktionen erfüllen und in einem eindeutigen funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung stehen. Die Satzung selbst begründet kein neues Baurecht, sondern stellt klar, welche Flächen aufgrund ihrer prägenden Nutzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind. Die Festsetzungen der Ursprungssatzung bleiben vollständig bestehen; neue Festsetzungen werden nicht getroffen.

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Das Ortsbild darf durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Durch die Zuordnung der bauakzessorischen Flächen zum Innenbereich ändert sich hieran nichts: Die Beurteilung erfolgt auch künftig in direkter Abhängigkeit zur vorhandenen Bebauung.

Es ist ausdrücklich klarzustellen, dass nicht jede unbebaute Fläche innerhalb des Ergänzungsbereiches automatisch als Baugrundstück gilt. Die Satzung begründet kein eigenständiges Baurecht. Sämtliche Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen – insbesondere Naturschutzrecht, Baum- und Biotopschutz, Bodendenkmalpflege, Wasserrecht und weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften – bleiben unberührt und müssen im Rahmen zukünftiger Bauanträge eingehalten werden.

Grundvoraussetzung für die Satzungsänderung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da ausschließlich bereits genutzte bauakzessorische Flächen einbezogen werden, ohne zusätzliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wird diese Voraussetzung erfüllt. Ebenso darf durch die Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht bedürfen. Da die Satzung keine neuen Bauflächen schafft und lediglich die Innenbereichsgrenzen klärt, entstehen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Natura-2000-Gebiete) sind nicht zu erwarten, da die Satzung ausschließlich bereits genutzte und prägnanzrelevante Flächen umfasst.

Die Einbeziehung bauakzessorischer Flächen ist zudem an Bedingungen gebunden:

- Es dürfen nur untergeordnete Flächen einbezogen werden; die Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen.
- Die Fläche muss eindeutig durch eine vorhandene Bebauung geprägt und in das Ortsgefüge eingebunden sein.
- Die allgemeinen Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllbar sein.

Durch die Integration der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil richtet sich die Neubebauung weiterhin unmittelbar nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Satzung dient daher nicht der Steuerung, sondern der planungsrechtlichen Einordnung; zusätzliche Steuerungsinstrumente bleiben nur im Bedarfsfall durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 oder 4 BauGB möglich.

Für den Vollzug gilt das übliche zweistufige Verfahren:

1. Mit der Satzung wird nach Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung einer Fläche für die Zuordnung zum Innenbereich festgestellt.
2. Die konkrete Bebaubarkeit ergibt sich erst im Rahmen eines Bauantrages nach Bauordnungsrecht; erst dort werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Detail geprüft.

Es wird empfohlen, dass sich Bauantragsteller frühzeitig über die planungsrechtlichen und fachrechtlichen Rahmenbedingungen informieren, da die Satzung allein keine unmittelbare Baugenehmigung ersetzt, sondern den rechtlichen Rahmen für die Innenbereichsprüfung definiert.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) umfassen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, soweit sie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder – sofern ein Ausgleich nicht möglich ist – durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gemäß § 18 BNatSchG ist im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und wie mit diesen umzugehen ist. Die Entscheidung über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Für die vorliegende Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Roge ergibt sich jedoch kein eigenständiger Eingriff in Natur und Landschaft. Die Satzungsänderung dient allein der Klarstellung der Innenbereichsgrenzen und der Einbeziehung bereits bauakzessorisch genutzter Flächen, die funktional und tatsächlich bereits dem bestehenden Siedlungsgefüge zugeordnet sind.

Es werden keine neuen baulichen Nutzungen ermöglicht, es erfolgt keine Erweiterung des Geltungsbereiches in landwirtschaftlich genutzte Flächen, und es entstehen keine neuen Versiegelungen aufgrund der Satzung selbst. Die Festsetzungen der Ursprungssatzung wurden vollständig und unverändert übernommen, sodass kein neuer planerischer Eingriffstatbestand entsteht.

Die Eingriffsregelung wird daher ausschließlich bei künftigen konkreten Bauvorhaben relevant, nicht jedoch durch die Satzung selbst. In späteren Genehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu prüfen,

- ob von einem konkreten Vorhaben ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ausgeht,
- in welchem Umfang dieser vermeidbar oder zu minimieren ist,
- und welche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Satzungsänderung stellt somit lediglich die planungsrechtliche Einordnung vorhandener Nutzungsstrukturen sicher und begründet keine zusätzlichen Eingriffe, die eine eigenständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen dieses Verfahrens erforderlich machen würden.