



Stadt Marlow  
Landkreis Vorpommern-Rügen

# Begründung

zur

## Innenbereichssatzung Kneese

(Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1, 3 BauGB )

---

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:  
ausgefertigt am:

---

Schöler, Bürgermeister

## INHALT

1. Planungsanlass .....	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf .....	3
3. Bestand .....	4
4. Abgrenzung des Innenbereichs.....	4
5. Nutzungsbeschränkungen.....	6
6. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....	7

---

---

## 1. Planungsanlass, Planungsziele

Die Stadt Marlow möchte die in den einzelnen Ortslagen bestehenden Baulandpotenziale nutzbar machen. In Kneese verfügt die Stadt Marlow über die Fläche des ehem. Sportplatzes, die brach liegt und für Zwecke der Gemeinbedarfsinfrastruktur nur noch anteilig benötigt wird (Spielplatz). Nach ihrer innerörtlichen Lage ist diese Fläche jedoch für eine Verwendung als Wohnbaustandort prädestiniert. Sie hat dafür allerdings nicht das erforderliche Baurecht, weil sie planungsrechtlich zzt. als Außenbereich anzusprechen ist.

Daneben weist die vorhandene Bebauung des Ortes einzelne Baulücken auf, bei denen z.T. Unsicherheiten über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten bestehen. In ähnlicher Weise trifft dies auch auf einzelne bebaute und unbebaute Grundstücke am südlichen und südwestlichen Ortsrand zu, deren Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich nicht eindeutig erscheint.

Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung möchte die Stadt deshalb die planungsrechtlichen Innenbereichsgrenzen für das gesamte Dorf klarstellen, um verlässliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen für die Zulassung von Lückenbebauungen herzustellen. Darüber hinaus soll die o.g. Sportplatzbrache in den Innenbereich einbezogen werden; der Fortbestand der Spielplatznutzung auf einer Teilfläche soll dabei gesichert werden. Für die besagten Einzelgrundstücke am Ortsrand ist Seitens der Stadt keine planungsrechtlich abschließende Bewertung beabsichtigt; eine Entscheidung über deren planungsrechtlichen Status (Innen-/Außenbereich) bleibt für die mit der Satzung festzusetzenden Innenbereichsgrenzen weiterhin der Einzelfallbewertung auf Baugenehmigungsebene überlassen (vgl. Pkt. 4.1).

## 2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Im Ergebnis dieser Überlegungen wurde das Aufstellungsverfahren für die Innenbereichssatzung Kneese durch Beschluss der Stadtvertretung vom ..... eröffnet.

Die Innenbereichssatzung Kneese wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), erlassen.

Die Grenzen des Innenbereichs können mit rein deklaratorischer Wirkung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB festgestellt werden (*Klarstellung*). Damit kann in Zweifelsfällen vorab normativ die Frage der Zugehörigkeit eines Grundstücks zum planungsrechtlichen Innenbereich geklärt werden, um das einzelne Baugenehmigungsverfahren von Zweifeln über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist dabei keine planerische Entscheidung über die, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke bleibt hierunverändert. Insofern ist der Klarstellungsteil der Satzung entsprechend § 34 (6) Satz 1 BauGB nicht an besondere Verfahrensvorschriften gebunden. Ebenso wenig besteht für diese Grundstücke eine Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und deren Abwägung<sup>1</sup>.

Diese Klarstellung des Innenbereichs kann gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit einer konstitutiven *Einbeziehung* einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich verbunden werden, wenn die einbezogenen Flächen direkt an den vorhandenen Innenbereich angrenzen und die tatsächliche bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs eine entsprechende Prägung vorgibt. Die satzungsrechtliche Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist ein Akt bodenrechtlicher Planung und setzt dementsprechend eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraus<sup>2</sup>. Vor Erlass der Einbeziehungssatzung sind insoweit die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden / Träger öffentlicher Belange in einem vereinfachten Verfahren zu beteiligen (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

In Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Nr. 2, 3 BauGB und der Festlegung des § 11 (3) der Hauptsatzung der Stadt Marlow über die Auslegungsdauer von Plänen und Verzeichnissen wurde die betroffene Öffentlichkeit durch die Gewährung einer Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Satzungsentwurf sowie zur Abgabe einer Stellungnahme beteiligt (vom ... bis zum ...). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am ... gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am ... durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt, dem „Marlow-Kurier“.

(Ein Genehmigungsvorbehalt für die Satzung besteht gemäß § 34 (6) BauGB nicht.)

<sup>1</sup> vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.03.2011, § 34 RNr. 99

<sup>2</sup> vgl. BVerwG 22. 09. 2010 - 4 CN 2.10

### 3. Bestand

Der bebaute Bereich der Ortslage Kneese besteht aus einem kleinen historischen Ortskern im südlichen Teil des Dorfes rund um den ehem. Sportplatz (Am Gutshaus / Birkenallee) und einer bandartigen Ortserweiterung nach Norden beidseitig entlang der Birkenallee (Landesstraße 181). Die Bebauung ist von eingeschossigen Wohnhäusern mit steilen Dächern geprägt, die i.d.R. traufständig entlang der Teilabschnitte der Birkenallee angeordnet sind. Auf den straßenabgewandten Seiten hinter den Wohngebäuden sind kleinteilig Wirtschaftsgebäude in unterschiedlicher Größe angeordnet, in denen überwiegend Garagen, Räume für Freizeit Zwecke sowie auch kleinere private Tierhaltungen untergebracht sind und die insoweit als Nebengebäude anzusehen sind, die die bauliche Nutzung der Grundstücke ergänzen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteile befinden sich Nutz- und Erholungsgärten. In Einzelfällen sind die zurückgesetzten Wirtschaftsgebäude auch kleingewerblich genutzt und haben in diesem Fall ein eigenständiges städtebauliches Gewicht, das die Prägung des umgebenden Nutzungsgefüges mitbestimmt.

### 4. Abgrenzung des Innenbereichs

#### 4.1. Klarstellung des Innenbereichs gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB

Für die baulich genutzten Grundstücke an der Birkenallee (HNr. 1 – 25 und 27 – 30) und an der Straße Am Gutshaus (HNr. 1 – 3c, 6 und 10 sowie Flst. 59/Stallgebäude) wird die Innenbereichseigenschaft mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt.

Die Beurteilung der benannten Grundstücksflächen als Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus den hier bestehenden Bauungen, die nach ihrer Nutzungsart und nach ihrer Anzahl das erforderliche städtebauliche Gewicht für einen Ortsteil im planungsrechtlichen Sinne aufweisen und deren Aufeinanderfolge trotz bestehender Baulücken Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die hier vorherrschende Nutzungsart Wohnen und vereinzelt eingestreute kleingewerbliche Nutzungen bzw. Handwerksunternehmen, die also dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, verleihen dieser Bebauung das erforderliche städtebauliche Gewicht, um eine Siedlungsstruktur auszuprägen<sup>3</sup>. Aufgrund des ersichtlichen Überwiegens der Wohnnutzung und nur vereinzelt festzustellender sonstiger selbständiger (Haupt-) Nutzungen entspricht das vorhandene Nutzungsgefüge dem Baugebietstypus eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO bzw. – unter Würdigung der ländlichen Ausprägung – ggf. dem Typus eines dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO. Auf Bauantrageebene wird insoweit die Anwendung des § 34 (2) BauGB zu prüfen sein.

Zu den Gebäuden, die mit eigenem städtebaulichem Gewicht an der Ausprägung der örtlichen Siedlungsstruktur teilnehmen und dem Bebauungszusammenhang deshalb angehören, gehört aufgrund seiner vergleichsweise prägnanten Ausmaße und des regelmäßigen Aufenthaltes von Arbeitskräften auch der Kuhstall auf Flst. 59. Die derzeitige Nutzungsaufgabe bzw. -unterbrechung liegt < 2 Jahre zurück und ist insoweit nach dem durch die Rechtsprechung geprägten Zeitmodell, ab welchem Zeitablauf ein Wechsel der Grundstückssituation auf den Bestandsschutz durchschlägt, unbedeutend<sup>4</sup>. Die örtlich bekannten Aktivitäten zur Wiederaufnahme einer (nicht störenden anderen) Nutzung des Gebäudes stehen darüber hinaus der Regelvermutung entgegen, dass nach einem Zeitablauf von etwa zwei Jahren eine dauerhafte Nutzungsaufgabe angenommen werden kann. Mit der Klarstellung der Zugehörigkeit dieses Gebäudes zum Innenbereich möchte die Stadt angesichts bekannter Nachnutzungsbemühungen die Baugrundstückseigenschaft hier insoweit normativ klären und künftige Baugenehmigungsverfahren insoweit von diesbezüglichen Zweifeln entlasten. Diese Klarstellung beschränkt sich allein auf die Zugehörigkeit zum Innenbereich und greift der Prüfung des Einfügungsgebotes hinsichtlich der Zulässigkeit einer künftigen Umnutzung nicht vor.

Die Ställe auf Flst. 77 sind planungsrechtlich ähnlich gelagert. Sie nehmen am Bebauungszusammenhang des Ortes zwar noch bedingt (abgrenzende Anpflanzung) teil. Ob sie jedoch dem Innenbereich zuzurechnen sind, kann die Stadt weder hinsichtlich des Vorliegens einer planeretzenden Maßstabsfunktion (städtebauliches Gewicht, ständiger Aufenthalt von Menschen) noch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes abschließend entscheiden. Die Bebauung wird deshalb nicht von der Klarstellungswirkung dieser Satzung erfasst. Auf den nicht abschließende Charakter dieser Bewertung bleibt gleichwohl hinzuweisen; eine Beurteilung des planungsrechtlichen Status (Innen-/Außenbereich) bleibt hier deshalb weiterhin der Einzelfallbewertung auf Baugenehmigungsebene überlassen. Für den Bestand der

<sup>3</sup> vgl. BVerwG U. v. 30.06.2015 - 4 C 5.14

<sup>4</sup> vgl. BVerwG B. v. 23.03.2021 - 4 BN 35.20

vorhandenen Gebäude und Nutzungen ist dies aufgrund der erteilten Baugenehmigung jedoch unbedeutend.

Wie eng die Aufeinanderfolge von maßstabsbildenden Baulichkeiten sein muss, um einen Bebauungszusammenhang i.S.v. § 34 BauGB zu bilden bzw. diesem noch anzugehören, ist nach den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der Geländeverhältnisse einzelfallbezogen zu entscheiden<sup>5</sup>. Für die Grundstücke in dem o.g. Bereich von Kneese lässt die regelmäßige Abfolge von maßstabsbildenden Bebauungen allerdings keinen Zweifel an der Zugehörigkeit zum Innenbereich. Denn i.S. einer Faustregel können unbebaute Flächen von zwei bis drei ortsüblichen Bauplätzen bzw. von einer Breite bis zu 60 .. 80 m als Baulücken angesehen werden, die den Bebauungszusammenhang (noch) nicht unterbrechen<sup>6</sup>. Die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zeigen, dass die vorhandenen Lücken in der Bebauungsabfolge der o.g. Bereiche eine Größe von jeweils nicht mehr als einem potenziellen Bauplatz aufweisen und insoweit keine Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges hervorrufen, sondern i nach allgemeiner Verkehrsauffassung eine Ergänzungsbebauung im Rahmen des planungsrechtlichen Einfügungsgebotes zugänglich sind (z.B. die unbebauten Grundstücksflächen FS 21/2, FS 106/2, FS 105, FS 26 [zzgl. Teilfläche FS 25], FS 104, FS 32, FS 88 [u.U. zzgl. Teilfläche FS 87 oder 89] und FS 57).

Der Bebauungszusammenhang endet grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude, welches noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Zu den einer Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zugänglichen Flächen können dabei jedoch im Einzelnen auch weitere, der Wohnnutzung dienende Flächen gehören (sog. bebauungsakzessorische Nutzungen). Mit der Klarstellung der Innenbereichsgrenzen werden dem Bebauungszusammenhang auch solche Flächen mit bebauungsakzessorischen Nutzungen zugerechnet. Es handelt sich dabei um Hilfsflächen mit Hofgebäuden und z.T. auch um Hausgarten- bzw. Erholungsflächen mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen, die als „Außenwohnbereich“ jeweils Hilfsfunktionen der Wohnnutzung übernehmen. Sie sind als unselbständige Innenbereichsflächen anzusehen, die bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung (oder sonst. Hauptnutzung) und insoweit dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen sind und die ihr Baurecht aus der Hauptnutzung des Grundstücks beziehen<sup>7</sup>.

#### **4.2. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB**

Die Flurstücke 83 (unbebaute nördliche Teilfläche) 84 bilden zzt. einen von Innenbereichsflächen umgebenen Außenbereich, weil der Bebauungszusammenhang aufgrund des Ausmaßes der unbebauten Fläche von 120 .. 140 m unterbrochen ist. Die umgebenden Innenbereichsgrundstücke sind alle durch bauliche Nutzungen geprägt. Sie erfüllen damit die Anwendungsvoraussetzung des § 34 (4) Nr. 3 BauGB für eine konstitutive Einbeziehung der Flst. 83, 84 in den Innenbereich. Mit dieser Innenbereichssatzung macht die Stadt Marlow von dieser Einbeziehungsmöglichkeit Gebrauch, um in Fortsetzung der durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Bau- und Siedlungsstruktur hier eine Ergänzungsbebauung zu ermöglichen. Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind in der Satzung mit einer Gitterschraffur gekennzeichnet. Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind über die Birkenallee bzw. teilweise die Straße Am Gutshaus sowie die dort verlegten Versorgungsmedien in ortsüblicher Weise verkehrlich und technisch erschlossen.

Zur Bewahrung der bestehenden Bau- und Siedlungsstruktur des Dorfes macht die Stadt von den ergänzenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 34 (5) S. 2 BauGB Gebrauch, um eine strikte Beachtung des Einfügungsgebotes im einzelnen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Satzungsvollzug verbindlich zu gewährleisten (§ 2 der Satzung). Dazu werden Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhe und für die zulässige Grundfläche festgesetzt und durch Abgrenzung der überbaubaren Flächen eine straßenseitige Konzentration der Grundstücksbebauung vorgegeben. Die zulässige Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> wurde dabei anhand der prägenden Bebauungen ermittelt, die an die Einbeziehungsflächen jeweils angrenzen (vgl. Birkenallee 7 - 14, Am Gutshaus 1, 2, 3b, 3c). Die auf den Einbeziehungsflächen zugelassene Grundfläche berücksichtigt i.Ü. ein im modernen Einfamilienhausbau durchschnittliches Bauprogramm und ist deshalb für das verfolgte Planungsziel der Nutzbarmachung von Baulandpotenzialen geeignet. Mit der Bezugnahme auf § 19 BauNVO im Festsetzungstext ist dabei klargestellt, dass die zugelassene Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> durch Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten jwls. um max. 75 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

<sup>5</sup> vgl. BVerwG, U. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84, st. Rspr.

<sup>6</sup> vgl. BVerwG, B. v. 30.08.2019 - 4 B 8.19

<sup>7</sup> vgl. BVerwG, U. v. 17.06.1993 - 4 C 17.91

Mit der Festsetzung von Bauhöhen (Trauf- und Firsthöhe) sichert die Gemeinde eine Fortentwicklung der ortsbildprägenden Gebäudemorphologie – die Form und Struktur der Ortsbebauung wird i.W. durch eine Aufeinanderfolge eingeschossiger Gebäude mit steilem Sattel-/Krüppelwalmdach bestimmt. Die Festsetzung schließt insbesondere die Zulassung von Bauwerken mit zweigeschossig aufgehender Fassade aus (Typ „Stadtvilla“). Indem sie nach der Traufhöhe als auch nach der Firsthöhe geringfügig über die entsprechenden Maße der Bestandsgebäude hinausgeht ist sie dabei gleichwohl an modernen Gebäudekonstruktionen ausgerichtet und erlaubt z.B. die Errichtung eines Drempels zugunsten eines gut nutzbaren Dachraums.

Die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf die Struktur einer Straßenrandbebauung ist ebenfalls der Prägung durch die vorzufindende Bebauung entnommen. Für die Bebauung im vorhandenen (klargestellten) Innenbereich (s.o. Pkt. 4.1) ergibt sich eine gleichlautende Beschränkung aus der direkten Rechtsanwendung des § 34 (1) S. 1 BauGB. Eine klarstellende Festsetzung ist hier deshalb nicht erforderlich und gem. § 34 (5) S. 2 BauGB auch nicht zulässig.

Die Festsetzungen in den Einbeziehungsbereich fixieren lediglich den „äußeren Rahmen“ dessen, was die örtliche Baustruktur vorgibt. Sie stehen einer Beachtung des Einfügungsgebotes nicht entgegen und lassen auch die Umsetzung zusätzlicher Anforderungen an die Nutzungsart, die Bauweise oder das Nutzungsart auf der Baugenehmigungsebene zu.

## 5. Nutzungsbeschränkungen

### 5.1 Trinkwasserschutz, Vorflut, Regenwasser,

Die bebaute Ortslage von Kneese wird nicht von Trinkwasserschutzgebieten berührt. Ca. 300 m nordwestlich des Dorfes verläuft die Schutzzonengrenze III der Grundwasserfassung Schulenberg. Das Schutzgebiet ist jedoch nicht planrelevant.

Berücksichtigungspflichten zur Gewährleistung / Unterhaltung der Vorflut bestehen nicht. Ein Vorflutgewässer (Nr. 47/337) verläuft östlich der Innenbereichsgrenze und berührt diese nicht. Der Vorfluter dient jedoch auch der Entwässerung der Ortslage Kneese, insbesondere der 3 angeschlossenen Teich im Bereich Am Gutshaus / Zur Weide. Die Baugrundstücke von Kneese sind jedoch nicht angeschlossen. Eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist hier weder vorhanden noch vorgesehen. Das anfallende Regenwasser ist entsprechend örtlich zu versickern (erlaubnisfreie Gewässerbenutzung; §§ 55 (2), 48 (2) WHG). Dazu ist klarzustellen, dass in Anbetracht der z.T. bindigen Baugrundeigenschaften zusätzliche Aufwendungen bzw. Anlagen erforderlich werden könnten (Sickerschächte, Rigoleneinbau usw.), um die Regenwasserverbringung zu sichern. Sind die örtlichen Versickerungsmöglichkeiten ausgeschöpft bzw. nicht mehr ausbaufähig, sind weitere Grundstücksversiegelungen /-bebauungen unzulässig.

### 5.2 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Satzungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Zufällige Bodendenkmalfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis VR) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 5.3 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Auch im Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung dürfen Vorhaben diese Verbote nicht verletzen. Die vorgenommene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wäre unzulässig, wenn die damit zugelassene Bebauung solche Verbotstatbestände unvermeidbar auslösen würde.

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Innenbereichssatzung ergaben sich aus den Standortverhältnissen und Biotopstrukturen auf den einbezogenen Flächen keine Anhaltspunkte für relevante Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten. Als potenziell planungsrelevant war dabei eine Lebensraumnutzung als Brutrevier für Bodenbrüter zu betrachten. Eine Betrachtung zu streng oder besonders geschützten gebäudebewohnenden Tierarten war nicht erforderlich, weil die Einbeziehungsflächen unbebaut sind.

Aufgrund der Insellage und der geringen Größe der betroffenen Einzelflächen, die zugunsten einer baulichen Nutzung in den Innenbereich einbezogen wird (insges. ca. 5.800 m<sup>2</sup>) und unter Berücksichtigung der vorhandenen gärtnerischen Nutzungen bzw. lfd. Mahd-/Bewirtschaftungsmaßnahmen ist nicht von einer für die Erhaltung der Arten dieser Artengruppe signifikanten Nutzung durch Brutvögel auszugehen. Mit den ausgedehnten, im Osten des Dorfes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Dauergrünlandflächen stehen für diese Artengruppe außerdem entsprechende Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ausreichend zur Verfügung, die als Ausweich- bzw. Ersatzhabitat geeignet sind. Von dem mit dieser Satzung verbundenen Entzug einer potenziellen Lebensraumfläche gehen deshalb keine Auswirkungen aus, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen aus der betroffenen Artengruppe der Brutvögel beeinträchtigen könnten. Vorkommen einzelner Individuen der vg. geschützten Artengruppe sind artenschutzrechtlich außerdem wg. des baubedingten Tötungsrisikos relevant. Hier greift jedoch die Bauzeitenregelung des § 39 (5) BNatSchG, wonach Baufreimachungsmaßnahmen im Zeitraum März bis September unzulässig, oder nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Ergebnisse einer vorherigen Prospektion der Baustellenfläche auf Brutvogelbesatz dies zulassen. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotsnormen aufgrund dieser Satzung kann für diese Flächen deshalb ausgeschlossen werden.

#### **5.4 Bodenschutz**

Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen liegen außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen und haben eine Bodenwertzahlen von 45. Das landesplanerische Umnutzungsverbot bedeutsamer landwirtschaftlicher Böden ist insoweit nicht berührt .

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den Flurstücken 83, 84, , für die als Einbeziehungsflächen eine bauliche Nutzung neu zugelassen wird, keine Informationen über Belastungen oder schädliche Veränderungen des Bodens bekannt.

### **6. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft**

#### **6.1 Umweltverträglichkeit – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 2 BauGB**

Mit der Innenbereichssatzung werden nur Bauvorhaben ermöglicht, die sich in die Umgebung nach Art und Maß der Nutzung einfügen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Wohngebäude geringer Größe, die für die Bestimmung des Zulässigkeitsrahmens maßgeblich sind, und aufgrund der Beschränkung gewerblicher Nutzungen auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird durch diese Innenbereichssatzung keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG begründet.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen (nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen) ist im Satzungsgebiet nicht zulassungsfähig.

#### **6.2 Natura 2000 - Gebiete, Störfallschutz – Prüfung nach § 34 (5) Nr. 3 BauGB**

Das Satzungsgebiet berührt im Umkreis < 2000 m keine Natura 2000 - Schutzgebiete (europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete). Eine FFH-Prüfung ist nicht erforderlich. Nationale Schutzgebiete (NSG Maibachtal, LSG Recknitztal) werden ebenfalls nicht von den Auswirkungen der Satzung berührt. Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich erfordert außerdem eine Prüfung zum Störfallschutz. Die Einbeziehung wäre unzulässig, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass (im Zusammenhang mit der Zulassung sog. Störfallbetriebe) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entstehen. Da auf die mit dieser Satzung einbezogenen Flächen hinsichtlich der Nutzungsart die Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB anzuwenden sind (Einfügungsgebot, ggf. § 4 BauNVO i.V.m. § 34 (2) BauGB), ist eine Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. In der Umgebung des Satzungsgebietes sind keine Störfallbetriebe mit potenziellen Auswirkungen auf den Ort Kneese tätig.

#### **6.3 Eingriffsregelung (§ 34 (5) S. 4 BauGB)**

Auf die Flächen, die mit dieser Satzung in den Innenbereich einbezogen wurden, ist gem. § 34 (5) S. 4 BauGB die planungsrechtliche Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden.

Zur Ermittlung und Bewertung des mit der Satzung zugelassenen Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und als fachliche Abwägungsgrundlage für eine Entscheidung über Maßnahmen zum Ausgleich wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet<sup>8</sup>.

Aus den zugelassenen Flächenversiegelungen und der zu erwartenden Beseitigung von Biotopen sowie aus mittelbaren Biotopbeeinträchtigungen ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 1.920 m<sup>2</sup>Ä. Zum Ausgleich der zugelassenen Eingriffe werden gem. TF 2.2 Heckenpflanzungen innerhalb der Einbeziehungsflächen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind grundstücksbezogen umzusetzen; ihre Durchsetzung / Überwachung erfolgt auf der Vorhabenebene in Gestalt einer Aufnahme entsprechender Anpflanzgebote als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung.

Zusätzlich ist als externe Maßnahme die Anpflanzung einer Baumreihe aus 24 Obstbäumen entlang der Gemeindestraße Zur Weide vorgesehen. Die Umsetzung der Pflanzung einschließlich Unterhaltungspflege (vgl. HzE Nr. 6.21) liegt in der Zuständigkeit der Stadt Marlow.

Der mit der Innenbereichssatzung zugelassene Eingriff in den Naturhaushalt wird mit den vg. Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

---

<sup>8</sup> Lämmel Landschaftsarchitektur, 16.11.2021