



Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Begründung

zur

Innenbereichssatzung ‚Chausseestraße‘

für den Bereich des Oberdorfs von Tressentin

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

Marlow,

Schöler, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

ausgefertigt am:

INHALT

1. Planungsanlass	2
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	3
3. Bestand	4
4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen.....	5
5. Nutzungsbeschränkungen.....	8
6. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	10

Anlage: E-/A-Bilanzierung (§ 1a (3) BauGB)	A1-A5
--	-------

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung möchte die Stadt Marlow für die bebauten Grundstücke in Tressentin entlang der ‚Chausseestraße‘ (Landesstraße 181) und des oberen, östlichen Abschnitts der Gemeindestraße ‚An den Linden‘ eine Klarstellung der Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich vornehmen. Im Wege von Arrondierungen sollen hier außerdem geeignete Flächenpotenziale nutzbar gemacht und für Interessenten aus dem Stadtgebiet als Wohnbaugrundstücke sowie für eine ortsansässiges Unternehmen als Betriebsgrundstück bereitgestellt werden.

Das Aufstellungsverfahren wurde aufgrund der beabsichtigten Nutzungsaufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücks (Flst. 29, 33 / Tressentin, Fl. 12) und damit verbundener privater Kauf-/ Nachnutzungsabsichten veranlasst. Die Stadt Marlow reagiert mit dem Aufstellungsverfahren insoweit auch auf einen privaten Antrag zur Einbeziehung der vg. Grundstücke in den Innenbereich. Sie verknüpft dabei die private Interessensituation mit der Absicht, einen langjährigen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, der sich in einer überwiegend brach gefallenen Altliegenschaft mit einer Stallruine, aufgelassenen Durchfahrtsilos, einer außer Betrieb genommenen Fahrzeugwaage und alten Flächenbefestigungen manifestiert.

Das Aufstellungsverfahren soll darüber hinaus auch genutzt werden, um über eine Anregung im Rahmen der Innenbereichssatzung „An den Linden“ zur Einbeziehung des Flst. 36/2 (Tressentin, Fl. 11) zu entscheiden, die 2018 einstweilig zurückgestellt worden war.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Die Innenbereichssatzung ‚Chausseestraße‘ 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. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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 Innenbereich geklärt werden, um das einzelne Baugenehmigungsverfahren vom Streit über die Zugehörigkeit des Baugrundstücks zum Innenbereich zu entlasten. Die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet dabei keine planerische Entscheidung über die Zugehörigkeit von Flächen zum Innenbereich, denn der Rechtscharakter der betroffenen Grundstücke bleibt unverändert. Insoweit 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 (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, Stand: 01.03.2011, § 34 RNr. 99).

Die rein deklaratorische Klarstellung des Innenbereichs kann nach § 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. Der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich ist ein Akt bodenrechtlicher Planung und setzt dementsprechend eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraus (vgl. BVerwG 22. 09. 2010 - 4 CN 2.10). 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 dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gewählt (vom bis zum2020). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am2020 gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am2020 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt, dem „Marlow-Kurier“.

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

3. Bestand

Der bebaute Bereich der Ortslage Tressentin stellt sich als heterogene Siedlungsbildung dar, die sich aus einer mit Landarbeiterkaten vormals einseitig angebauten Straße im Unterdorf (An den Linden) sowie einer aufgesiedelten Gutshofstruktur im Dorfzentrum und mehreren Neueinrichtergehöften im Oberdorf (Chausseestraße) aus der Siedlungstätigkeit Anfang des letzten Jhs. zusammensetzt. Der Bebauungszusammenhang zwischen Unter- und Oberdorf ist durch einen trocken gefallenem Teich und unbebaute Grundstücksflächen an einer leichten Hangsituation sowie eine zum Gutshauskomplex gehörige Freifläche (ehem. Garten- oder Parkareal) unterbrochen. Am südöstlichen Ortsrand wurde in den 60-/70-er Jahren des letzten Jhs. ein Stallkomplex mit Bergehallen ergänzt.

Die Bebauung im Oberdorf von Tressentin zeigt exemplarisch und weitgehend unverfälscht das Ergebnis der Aufsiedelung eines Landgutes in den 30-er Jahren des 20. Jhs. Auf Gütern, die während der Wirtschaftskrise in Konkurs gegangen oder aus anderen Gründen aufgegeben waren, wurden in dieser Periode neue Höfe eingerichtet. Die Einrichtung der neuen Höfe erfolgte unter Fortnutzung nicht mehr benötigter Gebäude der vormaligen Gutsanlage (in Tressentin: nördlich und südlich der Straße 'An den Linden'). Wo keine nutzbare Altbebauung vorhanden war, wurden die für eine neue Hofbebauung zu verwendenden Haustypen vorgegeben oder als Typenprojekt durch Land- und Siedlungsgesellschaften errichtet. Verbreitet waren dabei ein Winkelbau aus Wohnhaus und Stallscheune sowie das Einfirsthaus, das meist giebelständig zur Straße angeordnet wurde. Letzteres charakterisiert die Bebauung in Tressentin östlich der Chausseestraße; es war in zeitgemäßer Form mit der Reihenfolge Wohnteil, Scheunendiele und Stall der Büdnerie des 19. Jhs. entlehnt.

Die heutige Bebauung im Oberdorf von Tressentin ist vorwiegend durch das Wohnen geprägt (14 Nutzungseinheiten). Die Wohnnutzung ist mit 2 kleineren Handwerksbetrieben durchmischt (Elektrofachbetrieb, Graveurwerkstatt) und am östlichen Ortsrand von der Restnutzung der z.T. aufgelassenen ehem. Stallanlage beeinflusst, von der 2 Lagerhallen und zwei Durchfahrtsilos noch durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden.

Die Gebäude ostseitig entlang der Chausseestraße erscheinen als einheitliche Aufeinanderfolge von 4 Wohnhäusern mit steilem Satteldach, die giebelständig zur Chausseestraße angeordnet sind und untereinander einen regelmäßigen Abstand von ca. 40 .. 45 m aufweisen. Nach einer Unterbrechung dieser Bebauungsabfolge auf insg. ca. 150 Metern befinden sich am südlichen Ortsausgang nochmals 2 Wohnhäuser vergleichbaren Typus. Zu den Wohnhäusern gehören jeweils unterschiedlich ausgeprägte Nebengebäude, die grundsätzlich von der Straße zurückliegend angeordnet sind. In der historischen Bauweise als Stall oder Scheune mit steilem, parallel zur Straße orientierten Satteldach nehmen sie aufgrund ihrer Größe an der baulichen Prägung des Siedlungszusammenhanges teil. Ein sehr kleinteiliges Konglomerat weiterer Nebengebäude ist hingegen ohne prägende Bedeutung für die Beurteilung der Nutzungsart und der Bauweise des Ortes. Die beiden von einem Landwirtschaftsunternehmen als Strohlager und als Geräteunterstand genutzten Hallen schließen an die Wohnbebauung östlich der Chausseestraße an. Mit einem Abstand von 60 m bzw. 50 m zu den Wohnhäusern Chausseestraße 4 und 5b sowie auch nach dem visuellen Eindruck der Bebauungsabfolge ist ein Bebauungszusammenhang noch feststellbar. Hingegen besteht zu den Wohnhäusern Chausseestraße 1 und 2 aufgrund des großen Abstandes (ca. 120 m) und der zwischenliegenden Gehölzstrukturen (Grenzbepflanzung, Obstwiese) kein Bebauungszusammenhang mehr zur sonstigen Ortsbebauung.

Die Gebäude am oberen Abschnitt der Straße 'An den Linden' gehen auf den vormaligen Gutshof zurück. Im westlichen Kopfbereich ist das Gutshaus in eingeschossiger Bauweise mit steilem Krüppelwalmdach und Frontispiz erhalten; es wird von symmetrisch angeordneten Wirtschaftsgebäuden – ebenfalls eingeschossig mit steilem Krüppelwalmdach – flankiert, die zum engeren Gutshausensemble gehören. Das Gutshaus mit Wirtschaftsgebäuden (An den Linden Nr. 6) wird als Baudenkmal unter Nr. 1074 in der Denkmalliste des Landkreises geführt. Die Wohnhäuser An den Linden 1, 2, 5 sind aus Stall- und Speichergebäuden des Gutshofes hervorgegangen. Sie orientieren sich traufständig zur Gemeindestraße 'An den Linden'. Die beiden östlichen Kopfbauten (HNr. 1, 2) sind zweigeschossig und haben ein flach geneigtes Sattel- bzw. Walmdach, HNr. 5 ist eingeschossig mit steilem Satteldach ausgebildet. Die gegenüberliegenden Flurstücke (44, 45) die ebenfalls zum alten Hofensemble zählen, sind zzt. unbebaut. Auf Flst. 43 ersetzt ein zweigeschossiger Wohnhaus-Neubau jüngerer Zeit (An den Linden 3) die ehemals hier befindliche längere Stallscheune (heute nur noch An den Linden 2). Die Bebauung am ehemaligen Gutshof ist an klaren Fluchtlinien ausgerichtet, die auf das Gutshaus orientiert sind.

4. Abgrenzung des Innenbereichs, Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

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

Für die baulich genutzten Grundstücke An den Linden 1 - 3 ,5 und 6 sowie die beiden unbebauten Grundstücke An den Linden 4, 4a wird die Innenbereichseigenschaft mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt. Letztere bilden dabei eine Baulücke zwischen HNr. 3 und HNr. 6, die unter Würdigung der hierzu vorliegenden Rechtsprechung aufgrund eines Abstandes von < 80 m und einer Breite, die 3 ortstypische Grundstücksbreiten nicht überschreitet, den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht. Die in der Örtlichkeit erkennbare alte Gutshofstruktur lässt darüber hinaus auf diesen Grundstücken eine Wiederaufnahme der vormaligen Bebauung in einer durch das Pendant HNr.5 und die Fluchtlinienordnung vorgeprägten Bauweise erwarten. An diesen Bebauungszusammenhang schließt sich die Bebauung an der Ostseite der Chausseestraße an (Chausseestraße 4, 5, 5a, 5b, 6, 7). Die Chausseestraße (Landesstraße 181) unterbricht trotz ihrer übergeordneten, z.T. trennenden Verkehrsfunktion den Bebauungszusammenhang nicht, weil der Abstand zwischen den Bebauungen (A.d.Linden 1 – Chausseestraße 5 bzw. A.d.Linden 2 – Chausseestraße 6) mit < 40 m nicht über die ortstypische Prägung hinausgeht und die sonstige Ortslage gerade in diesem Abschnitt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die damit insgesamt 11 vornehmlich zum Wohnen genutzten Grundstücke entfalten ein selbständiges städtebauliches Gewicht und genügen der „quantitativen Schwelle“ für einen Ortsteil i.S.v. § 34 (1) BauGB, die nach der einschlägigen Rechtsprechung i.d.R. anzunehmen ist bei etwa zehn bis zwölf Gebäuden von eigenem städtebaulichen Gewicht. Der Bebauungszusammenhang manifestiert sich hier durch die Aufeinanderfolge der Gebäude in einer einseitigen Straßenrandbebauung und einer überlieferten Gutshofsituation, die - jeweils für sich - Ausdruck organischer, zwanglos ergänzungsfähiger Siedlungsstrukturen sind.

Das mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaute Areal am Ostrand des Dorfes / Am Weg zur Recknitzniederung ist nach der ununterbrochenen Aufeinanderfolge von Bebauungen (Bebauungsabstand, visuellen Wahrnehmung – sh. Pkt. 3.) dem Siedlungszusammenhang noch zuzurechnen. Hinsichtlich der Nutzungsart besteht jedoch eine sehr klare Abgrenzung zum sonstigen Bebauungszusammenhang des Dorfes. Gebäude, die – wie vorliegend – nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder die üblicherweise nur vorübergehend genutzt werden, sind nach der einschlägigen Rechtsprechung nicht als maßstabsbildend für eine angemessene Fortentwicklung der bestehenden Bebauung anzusehen und können deshalb i.d.R. nicht zum planungsrechtlichen Innenbereich gezählt werden (vgl. BVerwG, Urteile v. 30.06.2015 - 4 C 5.14, v. 11.07.2002 - 4 B 20.03, 4 B 30.0). Insbesondere wegen der eindeutig vom übrigen Dorf abzugrenzenden Nutzungsart aber auch wegen der Siedlungsrandlage am Übergang zum freien Landschaftsraum sind hier keine Anhaltspunkte für eine abweichende Beurteilung ersichtlich. Trotz der aufeinanderfolgenden Bebauungssituation ist eine klarstellende Zurechnung zum planungsrechtlichen Innenbereich i.S.v. § 34 (4) Nr. 1 BauGB deshalb nicht möglich.

Die Grenzziehung des Innenbereichs berücksichtigt Teile von Hof- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke, in denen sich kleinere baulichen Anlagen befinden. Diese Teilflächen übernehmen mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen ‚Hilfsfunktionen‘ und sind bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen bzw. mittleren Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung zuzurechnen. Die Innenbereichsqualität ergibt sich hier als abhängiges Recht aufgrund der Innenbereichszuordnung der straßenbegleitenden Hauptnutzungen (unselbständige Innenbereichsflächen - vgl. OVG Saarland, 02.10.1981 – 2 Z 2/80, VG Schwerin 17.02.2012 – 4 A 1744/10). Dabei ist klarzustellen, dass für Vorhaben auf diesen bebauungsakzessorischen Innenbereichsflächen das Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB gleichwohl zu beachten ist. Demnach können sich kleinere, der Hof-, Garten- und Erholungsnutzung dienende bauliche Anlagen in die nähere (Hof-/Garten-)Umgebung einfügen. Wohngebäude und ähnliche Hauptnutzungen wären hier jedoch regelmäßig nicht zulässig, weil die vorhandene Prägung des Umgebungsbereichs solche Bauwerke ausschließlich in den vorderen bzw. mittleren Grundstücksbereich verweist.

Dies gilt vergleichbar auch für die vorderen, straßennahen Grundstücksteile. Sie sind lagebedingt dem Innenbereich zuzurechnen. Die bauliche Prägung gibt jedoch entlang der Chausseestraße eine ca. 15 m tiefe baufreie „Vorgartenfläche“ vor und auch entlang der Straße ‚An den Linden‘ liegt die straßenseitige Bauflucht ca. 18 .. 20 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze (Ausnahme: ehem. Gutshaus, HNr. 6). Mit Verweis auf das Einfügungsgebot auch hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksflächen sind diese Baufreihaltebereiche bei künftigen Bauvorhaben zu beachten (vgl. § 34 (1) BauGB).

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

Mit dieser Satzung werden einzelne Außenbereichsflächen konstitutiv in den Innenbereich einbezogen (Flst. 36/2, 48, 69 aus Flur 11 sowie Flst. 27, 28, 29 und Flst. 33 aus Flur 12).

Zunächst wird mit der Einbeziehung des Flst. 29 der Antragstellung entsprochen, die auslösend für die Aufstellung dieser Satzung war. Das Grundstück liegt zwischen den Wohngrundstücken Chausseestraße 2 und 4, die durch mit den Einfirst-Siedlungshäusern der unter Pkt. 3 beschriebenen Typologie und feldseitig angeordneten Scheunen baulich geprägt sind. Mit der Einbeziehung wird die bisher zwischen HNr. 4 und HNr. 2 unterbrochene Bebauungszusammenhang geschlossen und eine Bebauungsabfolge von dem Wohngrundstück Chausseestraße 1 bis Chausseestraße 7 ermöglicht; den bisherigen Außenbereichsgrundstücken Chausseestraße 1, 2 wächst in der Folge ebenfalls Innenbereichsqualität zu. Deshalb werden die baulich genutzten Bereiche aus den betroffenen Grundstücken 27 und 28 ebenfalls in den Innenbereich einbezogen.

Mit dieser Einbeziehung wird entlang der Chausseestraße eine insg. ca. 150 m breite „Lücke“ geschaffen, die künftig für Wohnzwecke und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bebaubar ist. Um dabei das öffentliche Interesse an der Erhaltung und angemessenen Fortentwicklung der exemplarischen örtlichen Siedlungsstruktur durchzusetzen, macht die Stadt von der Rechtsermächtigung des § 34 (5) S. 2 BauGB Gebrauch und trifft Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB über die zulässige Grundfläche und die Traufhöhe (vgl. § 2.1) sowie über die Lageeinordnung von Gebäuden der Hauptnutzungsart (vgl. Planzeichnung, Baugrenze). Bzgl. der zugelassenen Grundfläche wird klarstellend auf § 19 (2, 4) BauN-VO verwiesen. Mit der Begrenzung auf 150 m² (Hauptnutzung) werden moderne Wohnbedürfnisse hinreichend berücksichtigt und eine übermäßige, ortsuntypische Verdichtung mit entsprechenden Folgen für naturschutzrechtliche Ausgleichspflichten gleichzeitig vermieden. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebengebäuden, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, ist eine Überschreitung bis insg. 225 m² Grundfläche zulässig; weitere Überschreitungen können durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 4,0 m dient der verbindlichen Bewahrung der vorgeprägten Gebäudetypologie, indem zweigeschossig aufgehende Gebäudefassaden zwischen dem einheitlich eingeschossig geprägten Altbestand entlang der Chausseestraße vermieden werden. Mit der Lagebestimmung der künftig durch Gebäude der Hauptnutzungsart überbaubaren Flächen wird sowohl die Einhaltung des vorgeprägten Abstandes zur Chausseestraße gesichert als auch ein angemessener Bebauungsabstand untereinander gewährleistet (vgl. Pkt. 3). Diese drei planungsrechtlichen Vorgaben werden gem. § 34 (5) S. 2 i.V.m. § 9 (4) BauGB durch örtliche Bauvorschriften über die zulässige Dachform und Dachneigung (vgl. § 2.1) und über die Gebäudestellung (vgl. Planzeichnung, Firstrichtung) ergänzt. Diese Gestaltungsvorschriften dienen ebenso der Sicherung der entlang der Chausseestraße anzutreffenden Kontinuität nach der Gebäudetypologie und nach der Gebäudestellung.

Mit der Zielstellung geeignete Flächenpotenziale im Ort für Interessenten aus dem Stadtgebiet als Wohnbaugrundstücke nutzbar zu machen wurden auch die sonstigen zur Ortslage gehörenden Flächen bewertet. Für eine Einbeziehung in den Innenbereich erwiesen sich dabei zusätzlich Teilflächen der Flst. 36/2, 48 und 69 als geeignet. Mit den jeweils angrenzenden durch eine bauliche Nutzung geprägten Bereichen sind die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 34 (4) Nr. 3 BauGB hier erfüllt. Die formal bisher als Außenbereich anzusprechenden Flächen sind darüber hinaus lagebedingt (Flst. 36/2) bzw. nutzungsbedingt (Flst. 48, 69) faktisch bereits langjährig den gesetzlich normierten Außenbereichsfunktionen entzogen, land- und forstwirtschaftlichen Zwecken oder als Freiraum zu dienen. Sie liegen außerdem jeweils am öffentlichen Raum mit bestehenden, anschlussfähigen Erschließungsanlagen (vgl. § 34 (1) Nr.(1) S. 1 BauGB). Die Ergänzung einzelner Bebauungen stellt hier deshalb eine sinnvolle Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes dar und bildet unter dem Aspekt des Bodenschutzes und der Freiraumentwicklung eine zweckmäßige Alternative zu Baulandausweisungen auf bisher unerschlossenen Flächen. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich folgt insoweit auch dem naturschutzrechtlichen Gebot der Eingriffsminimierung.

Mit der Einbeziehung der südl. Teilfläche aus Flst. 36/2 (Fl. 11) wird i.Ü. eine Anregung aus dem Aufstellungsverfahren zur Innenbereichssatzung „An den Linden“ erneut aufgegriffen. Sie wurde seinerzeit aus verfahrensorganisatorischen Gründen mit der Empfehlung zurückgestellt, die Bebauung des Flst. 45 und damit die „automatische“ Entstehung einer Innenbereichssituation auf Flst. 36/2 abzuwarten. Da in diesem Bereich mit der Innenbereichssatzung „Chausseestraße“ nunmehr eine satzungsrechtliche Bestimmung der Innenbereichsgrenzen erfolgen soll, ist eine rechtsverbindliche Einbeziehung der straßennahen Teilfläche aus Flst. 36/2 geboten. Denn andernfalls entstünde als „Negativaussage“ dieser Satzung eine dauerhafte Zuordnung der Fläche zum Außenbereich, was absehbar (nach Bebauung des Flst. 45) einer fehlerhaften planungsrechtlichen Bewertung entspräche.

Auch hinsichtlich dieser weiteren Einbeziehungsflächen (Flst. 36/2, 48 und 69) möchte die Stadt eine geordnete Bebauung im Sinne der Bewahrung der örtlichen Siedlungsstruktur satzungsrechtlich absichern. Ziel ist es dabei, die singuläre Situation der zweigeschossigen, ehem. Gutshofanlage zu erhalten. Eine Anlehnung an dessen Bauweise nach Kubatur und Bauhöhe würde die bestehende klare Abgrenzung des Gutshofes als Siedlungsursprung auflösen. Dies wäre nach dem Einfügungsgebot gem. § 34 (1) BauGB zu erwarten wenn keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

Die auf diesen Flächen zugelassene Neubebauung wird deshalb den oben beschriebenen Festsetzungen unterworfen. Die Lage der überbaubaren Flächen und die Orientierung der Gebäude (Firstrichtung) wird dabei nach der Örtlichkeit bestimmt. Insbesondere für das Flst. 36/2 erscheint dabei eine traufständige Gebäudeanordnung entlang der Straße 'An den Linden' geboten.

Mit dem beschriebenen Festsetzungskanon beschränkt sich die Stadt auf die Bewahrung von Grundzügen der örtlichen Baustruktur und die Vermeidung grober Brüche und Fremdkörper in der Ortsentwicklung. Dabei findet Berücksichtigung, dass der anzutreffende Gebäudebestand allein nach seiner z.T. erheblichen Kubatur und Bauweise nicht in zeitgemäß nachgefragten Wohnbauanforderungen abgebildet werden kann. Eine konservierende Siedlungsentwicklung ist insoweit nicht Festsetzungsziel. Vielmehr wird mit 12 m x 16 m großen Baufenstern Spielraum für individuelle Vorstellungen zur Lageeinordnung der Hauptgebäude eröffnet. Auch die Maßvorgaben und Gestaltungsvorschriften lassen vielfältigen Raum für persönliche architektonische Interpretationen.

Die getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entfalten ihre Rechtswirkung ausschließlich für die in der Planzeichnung schraffiert dargestellten Flächen, die mit dieser Satzung in den Innenbereich einbezogen wurden. Sie gelten nicht für diejenigen Flächen, deren Innenbereichseigenschaft lediglich klargestellt wurde (vgl. Pkt. 4.1; Planzeichnung: ohne Schraffurdarstellung). Für diese Flächen ist die Stadt nicht zu besonderen Festsetzungen ermächtigt; die Beurteilung der zulässigen Art und des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche richtet sich hier ausschließlich nach dem Einfügungsgebot und liegt in der Verantwortung der Baugenehmigungsbehörde.

Einer besonderen Würdigung bedarf die bisher landwirtschaftlich genutzte Altliegenschaft am östlichen Ortsrand. Im Einvernehmen zwischen einer Agrargesellschaft als Eigentümerin, einem Käufer der Liegenschaft und der Stadt Marlow soll mit der rechtsverbindlichen Definition angemessener Nachnutzungsmöglichkeiten eine Neuordnung der Fläche und eine Beräumung der ruinösen bzw. nicht mehr benötigten Altsubstanz initiiert werden. Auf der Fläche ist sodann die Ansiedlung eines gewerblichen Unternehmens aus dem Stadtgebiet beabsichtigt.

Dazu wird die Fläche, die insbesondere wg. der langjährig aufgegebenen Tierhaltung als ehem. Hauptnutzung aktuell nicht mehr dem Innenbereich zuzurechnen ist (vgl. Pkt. 3), erneut in den Innenbereich einbezogen. Die Einbeziehung wird durch Festsetzung überbaubarer Flächen auf eine Nachnutzung des fortnutzungsfähigen Gebäudebestandes beschränkt (sh. Planzeichnung: Baugrenzen) und durch textliche Festsetzung auf gewerbliche Nutzungen beschränkt, die – vergleichbar den Rücksichtnahanforderungen in Misch- oder Dorfgebieten i.S.v. §§ 5, 6 BauNVO – das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Beschränkung auf eine gewerbliche Nachnutzung entspricht dem städtebaulichen Gebot der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Gleichzeitig verbietet sich allerdings eine unbeschränkte Nachnutzung des Standortes – etwa zum Wohnen, weil dies ein Flächen- und Entwicklungspotenzial eröffnet, das nicht mehr als „Einzel“-fläche i.S.v. § 34 (4) Nr. 3 BauGB einer Einbeziehung zugänglich wäre und unzulässiger Weise ein überproportionales Gewicht zum bestehenden Ort bilden würde.

Die festgesetzte Beschränkung der Gewerbenutzung nach dem zulässigen Störpotenzial orientiert sich an der bisherigen Restnutzung der Hallen als Lagerfläche sowie der angrenzenden Durchfahrtsilos, die mit den benachbarten Wohnnutzungen vereinbar ist. Die Festsetzung gewährleistet, dass die Zulassung einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage, die die Nachbarschaft gefährden, erheblich benachteiligen oder belästigen könnte, nicht möglich ist. Von den Anwohnern im frühzeitigen Aufstellungsverfahren geäußerten Vermutungen wird damit wirksam entgegengetreten.

Zufahrten von der Chausseestraße / L 181: Die Einbeziehungsflächen auf den Flst. 48 (Fl. 11) und 28, 29 (Fl. 12) erfordern zusätzlich Zufahrten von der Chausseestraße. Die Einbeziehungsflächen liegen innerhalb der Grenzen der Ortsdurchfahrt i.S.d. §§ 5, 26 StrWG. Auf die Genehmigung entsprechender Grundstückszufahrten besteht insoweit ein Anspruch. Die Lage und Ausgestaltung von Zufahrten ist mit dem SBA als Baulastträger der Landesstraße auf der Ebene der Vorhabenplanung abzustimmen. Die Genehmigung erfolgt im Zuge der Baugenehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde.

Im Bereich des Flst. 29 ist beabsichtigt, 2 vorhandene Zufahrten durch eine mittige, gemeinschaftliche Zufahrt zu ersetzen

5. Nutzungsbeschränkungen

5.1 Vorflut, Regenwasser

Die Einbeziehungsfläche auf Flst. 36/2 grenzt im Nordosten an das verrohrte Vorflutgewässer Nr. 31/5/1 (Flst. 36/1), das sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ (WBV) befindet. Gemäß §§ 36, 38 WHG ist zur Vermeidung schädlicher Gewässeränderungen und zur Gewässerunterhaltung ein Gewässerrandstreifen in angemessener Breite freizuhalten. Nach Abstimmung mit dem WBV ist für dieses Gewässer ein Bbauungsabstand von 7 m beidseitig des Rohrscheitels erforderlich und von Bepflanzungen mit Bäumen und Großsträuchern freizuhalten. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ist dieser Freihaltebereich gewährleistet.

Im sonstigen Verlauf ist die Vorflutleitung im ca. 20 m von der Innenbereichsgrenze entfernt (Bereich der Flst. 19 – 22) und hat hier insoweit keine weitere Bewandnis für diese Satzung.

5.2 Bodendenkmalschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt geworden. 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 sind hierfür 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 auslösen würde.

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Innenbereichssatzung ergaben sich aus den Standortverhältnissen auf den einbezogenen Flächen keine Anhaltspunkte für relevante Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten oder von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser Arten. Auf den Flurstücken 28, 36/2, 48, 69 steht die aktive Gartennutzung bzw. die Beweidung durch Pferde einer für die Erhaltung der Art signifikanten Nutzung durch Brutvögel entgegen. Etwaige Nutzungen als Brutstätte durch Einzelindividuen sind artenschutzrechtlich wg. der Gefahr der Verletzung des Tötungsrisikos relevant. Hier greift jedoch die Bauzeitenregelung des § 39 (5) BNatSchG, wonach Baufreimachungsmaßnahmen im Zeitraum März bis September unzulässig, oder nur ausnahmsweise nach vorheriger Artenschutz-Prospektion zulässig sind. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotsnormen aufgrund dieser Satzung kann für diese Flächen deshalb ausgeschlossen werden.

Freiflächen der Flurstücke 29 und 33 sind wegen der aktuellen Nutzung (Lastzug-Stellplatz, Bauschutt-Ablagerung, Lagerhallen) zzt. als Lebensraum geschützter Arten ungeeignet. In den Hallen wurden keine Hinweise auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Artengruppen, z.B. Schwalbennester oder Fledermausquartiere festgestellt. Zumindest für eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse sind sowohl die Hallen als auch die Stallruine ungeeignet, da es an der erforderlichen Frostsicherheit mangelt und ein hinreichendes Feuchtklima wegen der guten Belüftungssituation fehlt. Eine Sommerquartiernutzung und eine Nutzung durch gebäudebrütende Vögel kann hingegen ungeachtet des aktuellen Negativbefundes nicht ausgeschlossen werden. Vor Abbruch von Gebäuden ist deshalb eine erneute Prospektion erforderlich, um eine Tötung von Individuen besonders oder streng geschützter Arten (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel) oder eine Beeinträchtigung ihrer Nist-/ Vermehrungsstätten, auszuschließen. Werden solche geschützten Arten oder ihre Lebensstätten festgestellt, sind im Benehmen mit der Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung außerhalb der Fortpflanzungsperiode, Herstellung von Ersatzquartieren o.ä.) festzulegen.

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind zum Schutz der Vogelbrut nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG – s.o.). Für Abweichungen hiervon und für Abriss und Umbau ist rechtzeitig die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Innenbereichssatzung vermerkt.

Im Satzungsgebiet ist ein Storchenhorst betroffen, der sich auf Flst. 33 (Fl.12) auf einem Schornstein des ehemaligen Sozial- und Melkgebäudes am südwestlichen Giebel der Stallruine befindet. Der Horst war bis 2019 jeweils mit einem Weißstorch-Paar besetzt. Während 2017 und 2018 je ein Jungstorch aufgezogen wurde blieb das Jahr 2019 jedoch ohne Bruterfolg. 2020 blieb der Horst nach kurzem Ankunfts-aufenthalt im Frühjahr unbesetzt. Das Nest ist gleichwohl als geschützte Nist- und Fortpflanzungsstätte i.S. von § 44 (1) BNatSchG zu betrachten.

Für den Bruterfolg des Weißstorchs sind Dauergrünlandflächen im Horst-Umkreis von 2 km grundsätzlich als essenzielle Nahrungsfläche von Bedeutung. In diesem Radius werden insgesamt ca. 270 ha als Dauergrünland genutzt und stehen als Nahrungshabitat dauerhaft zur Verfügung. Dazu zählen die ausgedehnten Recknitzwiesen. Von den in den Innenbereich einbezogene Flächen ist eine Teilfläche zzt. bedingt als Nahrungsfläche für den Weißstorch geeignet: Eine 3.695 m² große Fläche aus Flst. 36/2 wird als Intensivgrünland genutzt (Pferdeweide); sie wird dieser Funktion künftig entzogen. Da es sich hier um eine von Verkehrs- und Siedlungsflächen umschlossene Fläche von geringer Größe handelt, und im genannten 2 km-Umkreis besser geeignete potenzielle Nahrungsflächen hinreichend verfügbar ist, wurde die Funktion der Einbeziehungsfläche auf Flst.36/2 als Nahrungshabitat des Weißstorchs jedoch als irrelevant eingeschätzt (0,001% des Nahrungspotenzials). Eine Ersatzfestlegung von Grünlandflächen ist deshalb nicht begründbar.

Gleichwohl wird der unmittelbare Horstschutz aufgrund der mit der Innenbereichssatzung zugelassenen Bebauung auf den Flst. 28, 29 und die Umnutzung auf Flst. 33 berührt. Die erforderliche Vermeidung von Störungen der Fortpflanzungsstätte wird durch Festsetzung eines 50 m – Schutzabstandes gesichert, in dem während der Brutperiode Bau- und Abbrucharbeiten beschränkt werden (vgl. § 2.4). Ausnahmen von dieser Beschränkung werden ermöglicht, wenn der Storchenhorst durch Errichtung eine Masthorstes außerhalb des unmittelbaren Siedlungsbereiches erfolgreich ersetzt worden ist.

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

Ca. nordöstlich des Satzungsgebietes, nördlich des Weges zur Recknitz verläuft die Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (DE1941-401). Deshalb war zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Schutz- oder Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch die mit der Innenbereichssatzung zugelassenen Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können. Auf der Ebene einer Natura 2000 – Vorprüfung gemäß § 18 LNatG M-V konnte dies ausgeschlossen werden; eine weiterführende Verträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (Lämmel, 05/2020). 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 beiden 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 Tressentin tätig.

6.3 Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB)

Mit der Satzung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Einbeziehung in den Innenbereich betrifft die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ehemaliger baulicher Nutzungen sowie Flächen, die als Garten und private Wirtschaftsfläche genutzt sind.

6.4 Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB)

Bei der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen. Dazu wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgestellt (Lämmel, 04/2020).

Der mit der Satzung zugelassene Eingriff betrifft Intensivgrünland auf Mineralstandorten, Zier-/Nutzgartenflächen, ein Siedlungsgehölz und Brachflächen der Dorfgebiete auf insg. 21.893 m². Bei der Eingriffsbilanzierung wurde das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB und die mit der Satzung auf den Einbeziehungsflächen zugelassene Nutzungsintensität (150 m² Grundfläche zzgl. 75 m² Nebenanlagen je Wohnbaugrundstück, gewerbliche Nutzung) als Maßstab der künftigen Grundstücksnutzung zugrunde gelegt sowie die eingriffsmindernde Wirkung einer ländlichen Hausgartennutzung auf Teilflächen der vergleichsweise ausgedehnten Einbeziehungsflächen berücksichtigt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die zugelassene Bebauung auf den Einbeziehungsflächen entstehen, erfolgt eine Flächenberäumung und nachhaltige Begrünung im Bereich der Stallruine und des an das Satzungsgebiet angrenzenden Durchfahrtilos. Ein danach verbleibendes Kompensationsdefizit von 3.928 m² (vgl. Anlage, Tab. 4) ist durch Abbuchung von einem geeigneten, zertifizierten Ökokonto auszugleichen. Die Maßnahme und der Abbuchungsbetrag sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in der Satzung festgesetzt und den Eingriffsflächen nach dem Verhältnis der jeweils zulässigen Grundfläche sowie nach der jeweiligen Eingriffsfläche und ihrem ökologischen Wert (Wertfaktor) gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Zuordnungsmaßstäbe sind Tabelle 2.1 der anliegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Zur Sicherung der Maßnahmedurchführung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Marlow und dem Eigentümer des Flst. 33 (Fl.12) beabsichtigt. Die Kostenaufteilung unter den begünstigten Grundstückseigentümern erfolgt unabhängig davon im privaten Einvernehmen.

Stadt Marlow, Innenbereichssatzung 'Chausseestraße' für den Bereich des Oberdorfs von Tressentin

Die Stadt Marlow möchte durch eine Satzung den nach § 34 im Zusammenhang bebauten Ortsteil für die Bebauung entlang der Chausseestraße und entlang des östlichen Teils der Straße "An den Linden" in Tressentin klarzustellen.

Dabei sollen zusätzliche Flächen für eine Bebauung mit einbezogen werden, für die eine Bebauung bisher nicht zulässig ist. Dadurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG, die in Hinblick auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls auszugleichen sind.

Methodik:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt für die Eingriffe in die Schutzgüter auf Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018". Dabei wird der multifunktionale Kompensationsbedarf im m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt.

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Vorgesehen ist eine Erweiterung der Wohnbebauung in 3 Bereichen:

- entlang der Straße "An den Linden" (Flurstück 36/2)
- westlich der Chausseestraße (Flurstücke 48, 69)
- östlich der Chausseestraße (Flurstücke 29, 28)

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Beseitigung von Biotopen sowie die Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen durch die Wohngebäude und Nebenanlagen.

Außerdem wird die Fläche des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes am Ostrand der Ortslage (Flurstück 33). Hier kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Beseitigung von brachgefallenen Flächen aufgrund der über einen längeren Zeitraum aufgelassenen Nutzung. Eine Neuversiegelung ergibt sich aufgrund der bebauten und befestigten Flächen nicht.

1.2 Art und Wert der betroffenen Biotoptypen

In der folgenden Tabelle werden nur die direkt von Eingriffen in Natur und Landschaft betroffenen Biotoptypen dargestellt.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Bestand und zum Kompensationserfordernis		Wertstufe	durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor
9.3.3 GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten Intensive Weidenutzung durch Pferde, starke Trittschäden, lückiger Bewuchs	1	1,5	0,75
10.1.4 RHK	Ruderaler Kriechrasen gräserdominierte Ruderalfluren, vorrangig entlang von Wegen und Straßen, sporadisch gestört durch selektive Mahd	2	3,0	0,75
12.2.4 AGS	Streuobstwiese Bestand mit alten und neu gepflanzten Obstbäumen auf dem Anger, Grasflur wird regelmäßig, mindestens 3 bis 4 mal pro Jahr gemäht, geringer Kräuteranteil	3	6,0	0,75
13.1.1 PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3,0	0,75
13.8.2 PGB	Hausgarten mit Großbäumen große Gartenfläche mit alten Obstbäumen auf regelmäßig gemähter Rasenfläche, keine weiteren Vegetationsstrukturen	2	3,0	0,75
13.8.3 PGN	Nutzgarten Gemüsesanbau auf größeren Grundstücksflächen	0	0,9	0,75
13.8.4 PGZ	Ziergarten Rasenflächen mit Ziersträuchern, vereinzelt Obstbäume	0	0,8	0,75
14.7.4 OVW	Wirtschaftsweg versiegelt betonierte oder asphaltierte Wegeflächen, vollversiegelt, weitgehend vegetationslos	0	0,0	0,75
14.11.2 OBD	Brache der Dorfgebiete ehemaliger Landwirtschaftsberieb mit Hallen, erbaut in den 1969er Jahren, in den 2000er Jahren weitgehend aufgelassen, Hallen teilweise eingestürzt, aber auch noch mit Lagernutzung, starke Verbuschung in Teilbereichen, andere noch offen mit sporadischen Krautfluren oder vegetationslos, heimische und fremdländische Gehölze, u. a. Esche, Weide, Weißdorn, Spitzahorn, Essigbaum, Spiraea	1	1,5	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

2.1 Biotopbeseitigung durch Funktionsverluste / Flächenversiegelung

Biototyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Zuschlag Versiegelung	WERTFAKTOR B x L	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Summe des Kompensationsflächenbedarfs								21.654
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								20.752
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								902
Flurstück 36/2								6.244
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								5.906
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	1.450	1	1,5	0,75		1,125	1.631
Streubstwiese	12.2.4	950	3	6	0,75		4,5	4.275
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								338
Flurstück 48								366
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								253
Ziergarten	13.8.4	225	1	1,5	0,75		1,125	253
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								113
Flurstück 69								366
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								253
Nutzgarten	13.8.3	225	1	1,5	0,75		1,125	253
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								113
Flurstück 29 (33)								2.355
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								2.130
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	855	1	1,5	0,75		1,125	962
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	13.1.1	390	2	3	0,75		2,25	878
Wirtschaftsweg versiegelt	14.7.4	463	0	0	0,75		0	0
Brache der Dorfgebiete	14.11.2	258	1	1,5	0,75		1,125	290
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								225
Flurstück 28								1.913
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								1.800
Hausgarten mit Großbäumen	13.8.2	800	2	3,0	0,75		2,250	1.800
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								113
Flurstück 33 Gewerbe								10.410
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								10.410
Brache der Dorfgebiete	14.11.2	9.253	1	1,5	0,75		1,125	10.410
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								0

Die Einbeziehungsflächen sind aufgrund der Grundstücksstruktur und Arondierung sehr groß. Daher sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auf den gesamten Flächen zu erwarten. Zu berücksichtigen sind dabei auch die in einigen Teilen vorhandenen, intensiv genutzten Siedlungsbiootypen wie Gärten. Daher werden bei diesen Ergänzungsflächen nur die zulässige Versiegelung für den Biotopeingriff angesetzt. Bei anderen Biotoypen wird von einer Grundstücksgröße von ca. 800 m² ausgegangen.

Bei der Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes Versiegelung wird die zulässige Grundfläche von 150 m² mit der nach BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % angesetzt.

3. Maßnahmen für die Kompensation

Innerhalb der Maßnahmefläche Raute 2 außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind die vorhandenen Silos vollständig zurück zu bauen. Anschließend ist die Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Optional ist eine zweimalige Mahd der Fläche nach dem 1. Juli möglich. Das Mähgut ist zu beseitigen. Bei Nutzung als Mähwiese ist eine Ansaat mit einer kräuterreichen Gräsermischung zulässig. Es darf nur regionales Saatgut verwendet werden.

Der Kompensationswert ergibt sich aus den Maßnahmen "Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption Mähwiese" - Kompensationswert 2 - und "Entsiegelung von Flächen mit Rückbau von Hochbauten bis 10,0 m - Kompensationswert 2.

Innerhalb der Maßnahmefläche Raute 2 innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind die vorhandenen Gebäude vollständig zurück zu bauen. Anschließend ist eine parkartige Grünfläche zu entwickeln. Dazu sind auf mindestens 20 % der Fläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Außerdem sind 3 Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Wiesenmischung mit Regioaatgut anzusäen. Die Anlage von Wegen ist auf maximal 10 % der Fläche zulässig.

Der Kompensationswert ergibt sich aus den Maßnahmen "Anlage parkartiger Grünflächen" - Kompensationswert 1 - und "Entsiegelung von Flächen mit Rückbau von Hochbauten bis 10,0 m - Kompensationswert 2. Es wird nur der niedrige Kompensationswert 1 für die Grünfläche angesetzt, da die mindestgröße nicht erreicht wird. In Verbindung mit dem Abruch und der damit verbundenen Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Mißstandes erscheint die Berücksichtigung dieser Fläche als Kompensationsmaßnahme sinnvoll.

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m²	Grundwert	Zusatzbewertung	Leistungsfaktor	Kompensationswert	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
Maßnahmen im Umfeld des Bauvorhabens							17.726
Entwicklung einer Brachfläche mit Entsiegelung - Rückbau der Silos		3.074	4	0,0	0,9	3,60	11.066
Anlage einer Grünfläche mit Rückbau Gebäude		2.775	3	0,0	0,8	2,40	6.660
Gesamtumfang der Kompensationen							17.726

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Multifunktionaler Kompensationsflächenbedarf [m² EFÄ]	21.654
Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]	17.726
Überschuss (+) / Differenz(-) [m² KFÄ]	-3.928

Die in den Ergänzungsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig ausgeglichen werden. Die vollständige Kompensation erfolgt über die Abbuchung von einem Ökokonto in Höhe von 3.928 m² Flächenäquivalent.