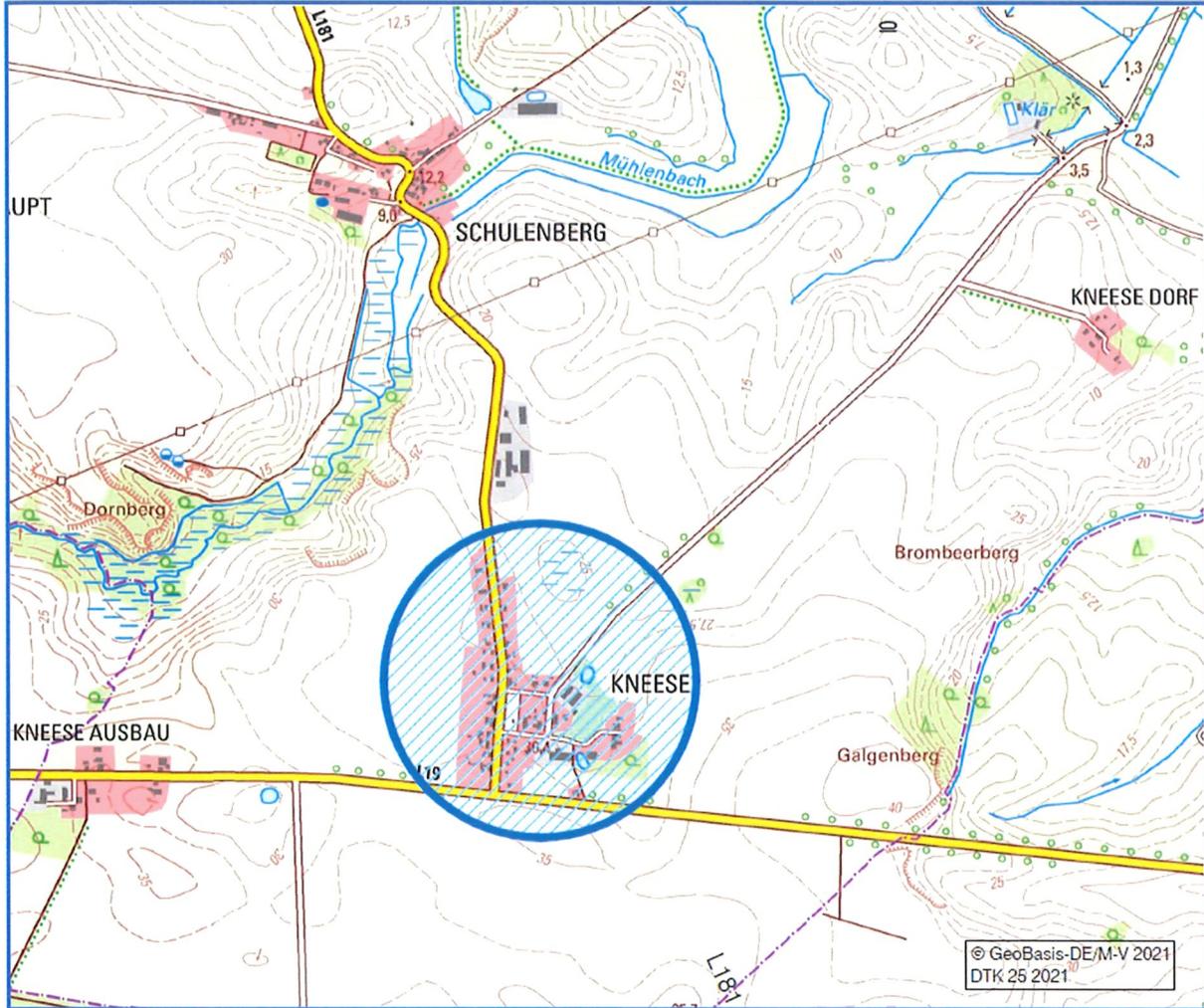


AUSFERTIGUNG



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:

29.06.2022

Marlow, 30.06.2022

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 außerhalb der 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 15.12.2021 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 Abwägung¹.

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 voraus². Vor Erlass der Einbeziehungssatzung sind insoweit die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden / Träger öffentlicher Belange in einem vereinfachten Verfahren zu beteiligen (§ 34 (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 07.02.2022 bis zum 07.03.2022). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.06.2022 gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am 19.07.2022 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt, dem „Marlow-Kurier“.

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

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

² 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 Bebauungen, 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 auszuprägen³. 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 Bauantragsebene 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, unbedeutend⁴. 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 Nachnutzungs Bemühungen 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

³ vgl. BVerwG U. v. 30.06.2015 - 4 C 5.14

⁴ 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 entscheiden⁵. 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 unterbrechen⁶. 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 (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 beziehen⁷.

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 m² 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 m² durch Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten jwls. um max. 75 m² überschritten werden darf.

⁵ vgl. BVerwG, U. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84, st. Rspr.

⁶ vgl. BVerwG, B. v. 30.08.2019 - 4 B 8.19

⁷ 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.

Unter Berücksichtigung der nach § 19 NatSchAG M-V (Alleenschutz) zu erhaltenden Birkenreihe an der Westseite des Flst. 84 müssen Eingriffe in den Kronenraum und in den Wurzelschutzbereich der Bäume minimiert werden, um nachhaltige Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden. Die Einbeziehung des Flst. 84 in den Innenbereich mit der unvermeidbaren Folge notwendiger Zufahrten wurde deshalb vor dem Hintergrund der Verbotsnormen des § 19 (1) NatSchAG geprüft, wonach eine Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderungen der Baumreihe unzulässig wäre. Um das Eintreten dieser Verbotstatbestände auszuschließen, wurden die Zufahrten dort festgesetzt, wo die Baumabstände dies nach ihrer Breite bestmöglich erlauben. Wie für andere Bauarbeiten auch, sind zur Herstellung der Zufahrten die a.a.R.d.T. zu beachten. Dieser „Stand der Technik“ ist einschlägig in der DIN 18920 (Baumschutz bei Baumaßnahmen) und in den geltenden ZTV-Baumpfleger niedergelegt. Sie enthalten Hinweise zur Ausführung von Baustellenarbeiten sowohl für die Durchführung erforderlicher Wurzelschutzmaßnahmen als auch für im Einzelfall ggf. erforderliche Aufastungen im unteren Kronenbereich der Birken. Bei Anwendung dieser Ausführungshinweise können nachteilige Veränderungen der Baumreihe i.S.d. § 19 (1) NatSchAG ausgeschlossen werden, so dass unter dieser Voraussetzung die Vereinbarkeit des Baumschutzes mit der zugelassenen Bebauung gewährleistet ist.

Wegen der nordwestlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wurde besonders geprüft, ob durch die zugelassene Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der Bäume zu erwarten ist. Nach gutachterlicher Beurteilung³, 4 können beide Bäume aufgrund ihrer Ausbildung und der voll gegebenen Bruch- und Standsicherheit langfristig erhalten werden; eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, weil der Wurzelschutzbereich unberührt bleibt und gem. TF 3.3 zu schützen ist. Damit auch in der Bauphase ausreichend Raum z.B. für Baugruben / Rüstungen ohne Eingriffe in den Wurzelschutzbereich zur Verfügung steht, wurde die Baugrenze entsprechend den Empfehlungen des IfB Institut für Baumpfleger GmbH & Co. KG4 außerdem mit einem Abstand von ≥ 1 m zum Wurzelschutzbereich festgesetzt. Der erforderliche Schutzabstand wird dabei durch einen Versatz der südlichen Baugrenze um 0,5 m erreicht (vg. Pkt. 3.3). Dadurch wird eine grundsätzliche Verschiebung des gesamten Baufensters als Alternativlösung vermieden, die zum Verlust eines alten Zierapfels (Baumkataster Nr. 04) und zur Überplanung eines Teils des alten Wegenetzes geführt hätte.

Zur Gewährleistung des gesetzlichen Baumschutzes im Plangebiet wird durch Festsetzung klargestellt, dass der Wurzelschutzbereich aller zu erhaltenden Bäumen (Kronenprojektionsfläche zzgl. 1,5 m) von Aufschüttungen und baul. Anlagen freizuhalten ist und bei Baumaßnahmen durch einen Bauzaun entsprechend DIN 18920 zu sichern ist (TF 3.2).

Im Gehwegbereich am westlichen Ende des bestehenden Ballastweges befindet sich ein Ahorn, der ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist. Von einer nachrichtlichen Übernahme des Schutzstatus wird im Plan jedoch abgesehen. Die Standortbedingungen sind durch die bis an den Stamm heranreichenden Flächenbefestigungen des Ballastweges stark eingeschränkt. Die Prüfung im Aufstellungsverfahren ergab, dass auch bei einer Erneuerung der Verkehrsanlagen keine Verbesserung der Wuchsbedingungen erreicht werden kann und die Erhaltung des Baumes langfristig nicht gesichert ist. Die Unt. Naturschutzbehörde hat deshalb eine Fällgenehmigung und in diesem Zusammenhang eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 (3) NatSchAG M-V mit Anordnung entsprechender Ersatzpflanzungen in Aussicht gestellt (vgl. Pkt. 3.4).

Dazu erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Ein- und Ausfahrten zum Anschluss der künftigen Baugrundstücke an die Birkenallee / L 181 an geeigneten Stellen mit größeren Baumabständen. Die Lage der Zufahrten ist beider Grundstücksbildung entsprechend zu beachten.

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 Nutzungsmaß auf der Baugenehmigungsebene zu.

5. Nutzungsbeschränkungen

5.1 Trinkwasserschutz, Vorflut, Regenwasser,

Die bebaute Ortslage von Kneese liegt gesamtheitlich in der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Grünheide (nachrichtliche Kennzeichnung sh.). Die Schutzzonenordnung ist bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben und von Erdaufschlüssen (Geothermie- und Brunnenanlagen) zu beachten. 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 Teiche 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 über eine Versickerungsanlage nach DWA-A 138 örtlich zu versickern. Die Art und Größe der Anlage ist auf die Grundwasser- und Bodenverhältnisse am Standort abzustimmen. 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. Der Nachweis der schadlosen Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Für die Gewässerbenutzung (Einleitung durch Versickerung in das Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, wobei der Nachweis nach DWA-A 138 vorzulegen ist.

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 Beeinträchtigungsverbot 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 m²) 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.

Auf der Fläche nordöstlich des Flst. 77 sind Amphibienvorkommen bekannt (u. a. Laubfrosch und Knoblauchkröte). Anhaltspunkte, die etwa die Annahme eines planungsrelevanten Wanderkorridors von der bezeichneten Fläche (n/ö Flst. 77) zu den Einbeziehungsflächen (Flst. 59, 83, 84) rechtfertigen und dem Satzungsvollzug entstehen könnten, liegen allerdings aufgrund der jeweils zwischenliegenden Grundstücksnutzungen und Bebauungen nicht vor. Ein Einwandern der Arten in die Baufelder (Flst. 59, 83, 84) kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auf der Bauantragsebene ist deshalb nochmals zu prüfen, ob vorhabenbedingt Maßeerfordernisse zur Vermeidung der Einwanderung von besonders geschützten Amphibienarten und in Verbindung damit der Vermeidung einer vorhabenbedingten Erhöhung des Tötungsrisikos (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) entstehen. Im Bedarfsfall kann eine Einwanderung von Amphibien durch temporäre Installation entsprechender Amphibienschutzzäune verhindert 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. Maßeerfordernisse zur Vermeidung der Einwanderung von besonders geschützten Amphibienarten und in Verbindung damit der vorhabenbedingten Erhöhung des Tötungsrisikos (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) die Ebene der Baugenehmigungsplanung.

kann ein erhöhter Maßebedarf für den besonderen Artenschutz erforderlich werden (§ 44 BNatSchG). Hier sollte die Satzung ergänzt werden. Nordöstlich des Flurstückes 77 sind Amphibienvorkommen bekannt (u. a. Laubfrosch und Knoblauchkröte). Ein Einwandern der Arten in die Baufelder ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

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 BlmSchG 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) BlmSchG 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 erarbeitet⁸.

Aus den zugelassenen Flächenversiegelungen und der zu erwartenden Beseitigung von Biotopen sowie aus mittelbaren Biotopbeeinträchtigungen ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 1.920 m². 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 Bäumen der Art *Prunus avium* (Vogelkirsche) im Abstand von 10 m entlang der Gemeindestraße Zur Weide vorgesehen (Flst. 101, Fl.11, Gmk. Kneese). Die Maßnahme wurde mit 1.200 m² KFÄ bilanziert.

Die Umsetzung der Pflanzung einschließlich Unterhaltungspflege (vgl. HzE Nr. 6.21) liegt in der Zuständigkeit der Stadt Marlow. Bei der Durchführung der Baumpflanzung entlang der Gemeindestraße ‚Zur Weide‘ ist der verrohrte Vorfluter 47/337 zu beachten, der östlich außerhalb der Gemeindestraße verläuft. Insbesondere ist zu verhindern, dass Baumwurzeln in die Rohrleitung einwachsen.

Vor Umsetzung der Pflanzung ist eine Karte der geplanten Kompensationsmaßnahme für die Aufnahme in das Kompensationskataster an die Naturschutzbehörde zu übergeben.

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

Die Stadt behält sich als Alternativlösung vor, die externe Maßnahme „Baumreihe aus 24 Bäumen“ durch eine Abbuchung von 1.200 m² KFÄ von einem Ökokonto der Landschaftszone 3 (Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte) abzulösen.

⁸ Lämmel Landschaftsarchitektur, 16.11.2021