

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Begründung

zur
Innenbereichssatzung Alt Steinhorst

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

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

29.06.2022

ausgefertigt am:

Marlow, 30.06.2022


Schöler, Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass	3
2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf	3
3. Bestand.....	4
4. Abgrenzung des Innenbereichs	4
5. Nutzungsbeschränkungen.....	6
6. Umweltverträglichkeit / Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	7
Anlage: Übersichtsdarstellung Kompensationsmaßnahme	11
(Auszug Landschaftsplan, Maßnahmeblatt KW16 (PfaU GbR))	

1. Planungsanlass, Planungsziele

Die Stadt Marlow möchte die in den einzelnen Ortslagen bestehenden Baulandpotenziale nutzbar machen. Sie hat in Alt Steinhorst dahingehend geeignete Flächen am nördlichen und am südwestlichen Dorfrand identifiziert und mit den privaten Eigentümern eine Entwicklung zu Wohnbaugrundstücken abgestimmt. Neben der Aktivierung von Baulandreserven sollen auch für alle anderen Grundstücke des Dorfes verlässliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen hergestellt und insoweit der Entwicklungsrahmen des Ortes für einen mittelfristigen Zeitraum von ca. 10 Jahren bestimmt werden.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Im Ergebnis dieser Überlegungen wurde das Aufstellungsverfahren für die Innenbereichssatzung Alt Steinhorst durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.10.2021 eröffnet.

Die Innenbereichssatzung Alt Steinhorst 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. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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. 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).

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 (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 die betroffene Öffentlichkeit durch die Gewährung einer Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Satzungsentwurf sowie zur Abgabe einer Stellungnahme beteiligt (vom 24.11. bis zum 31.12.2021). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.11.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.12.2021 gegeben. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises wurde der Satzungsentwurf nach der Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals geändert. In entsprechender Anwendung des § 4a (3) BauGB erhielt ein von der Entwurfsänderung betroffener Bürger sowie und die berührten Behörden/TöB mit Schreiben vom 13.05.2022 Gelegenheit zur Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme. Der Inhalt ergänzender Stellungnahmen war dabei auf die geänderten bzw. ergänzten Teile des 2. Entwurfs der Satzung zu beschränken.

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.)

3. Bestand

Der bebaute Bereich der Ortslage Alt Steinhorst ist von der Bau- und Siedlungstätigkeit des ausgehenden 19. Jhs. und Siedlungserweiterungen des 20 und 21. Jhs. geprägt. Die Dorfstruktur geht auf eine kleinere Gutsanlage zurück, die sich in einem Gutshof südlich der Ortsdurchfahrt und Landarbeiterkaten nördlich der Straße manifestierte.

Dem entsprechend wird die bestehende Bebauung von eingeschossigen Wohnhäusern mit steilen Dächern geprägt, die entlang der Teilabschnitte der Rostocker Straße angeordnet sind. Im Bereich der Altbebauung schließt daran i.d.R. ein Wirtschaftshof an, der durch untergeordnete Nebengebäude von den rückwärtigen Grundstücksteilen mit Nutz- und Erholungsgärten abgegrenzt wird. Auf den jüngeren Baugrundstücken Rostocker Str. 7a – 7d, die aufgrund des B-Plans Nr. 23 entstanden, ist ein Wirtschaftshof mit rückwärtigen Nebengebäuden nicht ausgeprägt.

Das Wohnen ist die vorherrschende Nutzungsart in Alt Steinhorst. Am östlichen Dorfrand befindet sich außerdem der Betriebshof eines Forst- und Landwirtschaftsunternehmens. Die 3-seitige Hofbebauung des Betriebes gehört zum örtlichen Bebauungszusammenhang, bildet nach seiner Bauweise und Nutzungsart jedoch ein selbständiges Strukturelement im Siedlungsgefüge des Dorfes.

Die Ortslage verfügt nicht über eine Schmutzwasser- oder Regenwasserkanalisation. Der Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze ist grundsätzlich abwasserbeseitigungspflichtig, wurde jedoch m. Shr. v. 27.10.2009 von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht befreit und betreibt auch keine Niederschlagswassernetz. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben, die von den Bauherren genehmigungspflichtig errichtet und betrieben werden. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den privaten und öffentlichen Grundstücken.

4. Abgrenzung des Innenbereichs

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

Für die baulich genutzten Grundstücke Rostocker Straße 1 - 3, 5 – 7, 7e, 8 – 11, 11a, 12-14, 12a und 15 - 20 wird die Innenbereichseigenschaft mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt.

Die Innenbereichseigenschaft ergibt sich aus den hier bestehenden Wohngebäuden, die nach ihrer Anzahl das erforderliche städtebauliche Gewicht für einen Ortsteil aufweisen und deren Aufeinanderfolge Ausdruck organischer Siedlungsstruktur ist. Die Hofgebäude und z.T. auch die Gärten mit den vereinzelt darin befindlichen baulichen Nutzungen übernehmen ‚Hilfsfunktionen‘ der Wohnnutzung. Sie sind deshalb bebauungsakzessorisch der im jeweils vorderen Grundstücksbereich befindlichen Wohnbebauung und insoweit dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen (unselbständige Innenbereichsflächen). Die sich daraus ergebende z.T. verwinkelte Grenzziehung spiegelt die Bestandssituation wider, die durch eine bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke in unterschiedlicher Tiefe geprägt ist. Die Grenzziehung ist das Ergebnis einer grundstücksbezogenen Analyse der unterschiedlichen, optisch wahrnehmbaren Bebauungs- und Nutzungsmerkmale. Sie zeigt, inwieweit das Einzelgrundstück zur Bebauung ansteht und sich aus dem Bestand ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gewinnen lässt. Nach den örtlichen Verhältnissen ist dabei eine Verringerung des städtebaulichen Gewichtes der baulichen Nutzungen mit zunehmenden Abstand zur Straße zu verzeichnen. Diese bewertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse orientiert sich an den durch die Rechtsprechung vorgegebenen Kriterien (BVerwG, U. v. 06.11.1968 - 4 C 2.66; 01.12.1972 - 4 C 6.71; 19.09.1986 - 4 C 15.84; 18.06.1997 - 4 B 238.96).

Der zzt. landwirtschaftlich genutzte Gebäudekomplex auf Flst. 82, 83, 84/1, 86/1 ist ebenfalls Bestandteil des vorhandenen Innenbereichs. Einer abweichenden Beurteilung hat sich die Stadt mit Verweis auf die vom BVerwG entwickelten Kriterien über den Bebauungszusammenhang und das Maßstab bildende städtebaul. Gewicht einer Bebauung nicht angeschlossen. Die Grenzziehung berücksichtigt hier die an den Außenbereich grenzenden Gebäude und schließt die im Randbereich bestehenden bebauungsakzessorischen Nutzungen (betriebszugehörige Kläranlage, betriebliche Leitungstrassen) ein. Der aufstehenden Bebauung mit Verarbeitungs-/Produktionsstätten und Verwaltungsräumen eines Landwirtschaftsbetriebes ist dabei zweifellos ein eigenständiges städtebauliches Gewicht zuzurechnen, das als maßstabbildend für die Ortsteileigenschaft von Alt Steinhorst anzusehen ist. Die Gebäude schließen auch unmittelbar an die sonstige Ortsbebauung an; der Bebauungszusammenhang ist nicht unterbrochen. Klarzustellen ist dabei, dass aus der Privilegierung landwirtschaftlicher Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (1) BauGB nicht ableitbar ist, dass ein landwirtschaftliches Vorhaben, das im Außenbereich

privilegiert zulassungsfähig wäre, unabhängig von seiner Standortlage – etwa wie hier in einem zusammenhängend bebauten Ortsteil – immer dem Außenbereich zuzurechnen wäre. Im vorliegenden Fall bildete die Privilegierung nach § 35 BauGB allerdings die Genehmigunggrundlage der Gebäude. Hierzu ist festzuhalten, dass ein Entfall dieser durch die Landwirtschaft begründeten Privilegierung als Nutzungsänderung anzusehen ist und insoweit einer Neugenehmigung bedarf.

Bzgl. des Fist. 108/4 erfolgt mit dieser Satzung eine deklaratorische Klarstellung bzgl. der Zugehörigkeit zum Innenbereich als Baulücke i.S.v. § 34 (1) BauGB. Einerseits stellt die Ortdurchfahrt der Landesstraße 182 hier eine gewichtige städtebauliche Zäsur dar, die als Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs in Frage kommt. Andererseits sprechen aber die unmittelbare Nachbarschaft zu HNr. 7d sowie das gegenüberliegende Haus Nr. 3 und der Abstand von (nur) 75 m zwischen HNr. 7d und dem nächsten zum Bebauungszusammenhang gehörigen Bestandsgebäude HNr. 8 hier für einen klassischen Lückenstandort. Die Verkehrslärmexposition der Fläche (Fist. 108/4) wurde geprüft und ergab bzgl. der zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Hinderungsgründe, die gegen eine bauliche Nutzung sprechen. Im Abstand von ca. 17 m zur Fahrbahnmitte der Ortsdurchfahrt (jenseits des Gehölzbestandes) wäre eine Bebauung grundsätzlich vorstellbar. Sie wäre hier einem berechneten Beurteilungspegel von 58,5/47,6 dB(A) -tags/nachts- ausgesetzt. Das liegt zwischen den schalltechnischen Orientierungswerten für WA- und MI-Gebiete; die verbindlichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)) wären eingehalten. Die Lärmexposition entspricht den Werten der sonstigen zum Innenbereich gehörigen Baugrundstücke entlang der L 182 und ist insoweit prägender Bestandteil. Sie ist mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar und stünde insoweit der Zulassung einer baulichen Nutzung des Fist. 108/4 nicht entgegen. Eine bauliche Grundstücksnutzung ist auch mit der straßenbegleitenden Gehölzgruppe vereinbar, die zwar keinen besonderen Schutzvorschriften unterliegt, gleichwohl jedoch auch bei einer Grundstücksbebauung ohne erhebliche Beeinträchtigungen erhalten bleiben kann. Eine verfügbare Breite von ca. 15 m zwischen der südl. Grundstücksgrenze und dem Gehölz gestattet eine zwanglose Fortsetzung der Bebauung etwa nach dem Maßstab der Gebäude HNr. 7a-7d (Sache des Bauantragsverfahrens). Klarzustellen bleibt jedoch, dass der B-Plan Nr. 23 sich auf den südlichen Randbereich des Flist. 108/4 erstreckt und hier keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht. Bei einer künftigen Grundstücksbebauung ist deshalb auf der Bauantragsebene in Abhängigkeit von dem angestrebten Gebäudestandort zu prüfen, inwieweit der Baustandort mit dem B-Plan vereinbar ist oder aber ob ggf. eine Abweichung von dem B-Plan Nr. 23 gestattet werden kann bzw. eine B-Planänderung durchgeführt werden soll.

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

Die Flurstücke 70/1 (teilweise), 75/3, 76/1 (teilw.) sowie 110/2, 111/2, die bisher als unbebaute Außenbereichsflächen anzusprechen sind, werden mit dieser Satzung konstitutiv in den Innenbereich einbezogen, 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 jeweils mit einer Gitterschraffur gekennzeichnet.

Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind über den nördlichen Abschnitt bzw. den südlichen Abschnitt der Rostocker Straße und die dort verlegten Versorgungsmedien in ortsüblicher Weise verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Einbeziehungsfläche am nördlichen Ortsrand grenzt an die Grundstücke Rostocker Straße Nr. 11a bzw. Nr. 15, die jeweils durch ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Steildach und bzgl. des Wohngrundstücks Nr. 15 durch rückwärtige Nebengebäude und -anlagen eine hinreichende Vorprägung als Beurteilungsmaßstab für die ergänzende Bebauung aufweisen. Auch der an die Einbeziehungsfläche am südwestlichen Ortsrand angrenzende Bereich weist eine bauliche Prägung auf, der als Beurteilungsmaßstab für die zugelassene Ergänzungsbebauung geeignet ist. Maßgeblich ist hier das benachbarte Wohnhaus Rostocker Straße Nr. 4 und die aufgrund des B-Plans Nr. 23 entstandene, gegenüberliegende Bebauung HNr. 7a – 7d.

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 Bauungen ermittelt, die an die Einbeziehungsflächen jeweils angrenzen (Hnr. 15, 11a, 11b). Sie kann als repräsentativ für die gesamte Ortslage gelten (vgl. HNr. 8 – 11, 18 – 20). 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.

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 Dremfels zugunsten eines gut nutzbaren Dachraums.

Die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf die Struktur einer Straßenrandbebauung ist ebenfalls der Prägung durch die vorzufindende Bebauung entnommen. Insbesondere im Bereich der Flurstücke 75 bis 80, die jeweils von Westen und Osten von einem Abschnitt der Rostocker Straße erschlossen werden, sind Erwägungen über die Eröffnung einer gänzlich neuen, an den östlichen Straßenabschnitt angeschlossenen Bauzeile denkbar. Die nordöstliche Baugrenzfestsetzung stellt eine Fortsetzung der einseitig zum westl. Abschnitt der Rostocker Straße orientierten Baustruktur sicher. Mit dieser Festsetzung der überbaubaren Flächen möchte die Stadt klarstellen, dass ein derartiger Struktureingriff dem Wesen des Einfügungsgebotes im planungsrechtlichen Innenbereich widerspricht und auch planerisch nicht beabsichtigt ist. 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 im den Einbeziehungsbereichen fixieren lediglich den „äußeren Rahmen“ dessen, was die örtliche Baustruktur vorgibt, und stehen einer Beachtung des Einfügungsgebotes nicht entgegen.

5. Nutzungsbeschränkungen

5.1 Trinkwasserschutz, Vorflut, Regenwasser, Leitungsbestände

Die bebaute Ortslage von Alt Steinhorst wird nicht von Trinkwasserschutzgebieten berührt. Ca. 100 m nordwestlich des Dorfes verläuft die Schutzzonengrenze III der Grundwasserfassung Petersdorf-Ehmkenhagen-Kuhlrade.

Berücksichtigungspflichten zur Gewährleistung / Unterhaltung der Vorflut bestehen nicht. Ein Vorflutgewässer (Nr. 31/12/2) verläuft südlich der Ortslage und berührt diese nicht.

Für die Baugrundstücke von Alt Steinhorst besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Regenwasserkanalisation. Das anfallende Regenwasser ist entsprechend örtlich zu versickern (erlaubnisfreie Gewässerbenutzung; §§ 55 (2), 48 (2) WHG). Auf die Befreiung des zuständigen AWZV Marlow-Bad Sülze von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen. Für Bauherren ergibt sich daraus das Erfordernis, individuell Kleinkläranlagen oder abflussloser Gruben vorzusehen.

Nach der im Aufstellungsverfahren erteilten Leitungsauskunft der E.DIS Netz GmbH ist im nördlichen Randbereich der Einbeziehungsfläche Flst. 111/2 ein Niederspannungskabel zu berücksichtigen.

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 Land-(Sommer-)lebensraumnutzung durch Amphibien und eine Nutzung als Brutrevier für Bodenbrüter zu betrachten. Eine Betrachtung zu streng oder besonders geschützten gebäudebewohnenden Tierarten war nicht erforderlich, weil die Einbeziehungsflächen unbebaut sind. Auf den einbezogenen Flächen stehen die vorhandenen Nutzungen bzw. lfd. Mahd-/Bewirtschaftungsmaßnahmen einer für die Erhaltung der Art signifikanten Nutzung durch Brutvögel und Amphibien entgegen. Aufgrund der im Nordwesten und Südwesten des Dorfes gelegenen ausgedehnten Wiesenflächen mit entsprechender Habitatsignung stehen außerdem für beide Artengruppen entsprechende Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ausreichend zur Verfügung. Von dem mit dieser Satzung verbundene Entzug einer potenziellen Lebensraumfläche von ca. 9000 m² gehen deshalb keine Auswirkungen aus, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beider Artengruppen beeinträchtigen könnten. Vorkommen einzelner Individuen der vg. geschützten Artengruppen sind artenschutzrechtlich außerdem 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.¹

5.4 Bodenschutz

Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen liegen außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen und weisen Bodenwertzahlen zwischen 31 und 38 auf. Das landesplanerische Umnutzungsverbot bedeutsamer landwirtschaftlicher Böden ist insoweit beachtet.

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den Flurstücken 70/1, 75/3, 76/1, 110/2, 111/2, 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 > 3000 m keine Natura 2000 - Schutzgebiete (europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete). Eine FFH-Prüfung ist nicht erforderlich.

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 Alt Steinhorst tätig.

¹ Artenschutzfachbeitrag, Lämmel Landschaftsarchitektur 04.11.2021

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.

Mit der Einbeziehung in den Innenbereich wird eine bauliche Nutzung erstmalig bzw. bzgl. der vormaligen Stallgebäude (Gutshof) - neu zugelassen. Die damit verbundene Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von bisher bestehenden Biotopen, ein Funktionsverlust des Bodens durch Versiegelungen und ggf. auch Funktionsbeeinträchtigungen benachbarter Biotope stellen Eingriffe in den Naturhaushalt i.S.v. § 14 BNatSchG dar. Ein Eingriff entsteht aufgrund der zugelassenen Bebauungen auf den Flurstücken 70/1, 75/3, 76/1, 110/2 und 111/2 im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung.

Vermeidbarkeit des Eingriffs:

Die Eingriffe sind i.S.d. gesetzlichen Eingriffsregelung nicht vermeidbar. Denn der mit der Innenbereichssatzung verfolgte Zweck einer Abrundung der Ortsbebauung und der Zulassung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke kann nicht auf andere Weise (Alternativen) oder mit geringeren Beeinträchtigungen erreicht werden. Eine Eingriffsminimierung wird mit der satzungsrechtlichen Beschränkung der zulässigen Grundflächen geregelt (§ 2.1). Eine weitergehende Beschränkung wäre im Vergleich zu typischen Wohngrundstücken im ländlichen Siedlungsbereich und zur örtlichen Baustruktur von Alt Steinhorst unverhältnismäßig und stellt deshalb keine zumutbare Planungsalternative dar.

Beschreibung und Bewertung der betroffenen Biotopstrukturen:

Die vom Eingriff betroffenen Biotope wurden nach der Kartieranleitung des LUNG M-V (Stand 2013) erfasst und in Anlehnung an die Hinweise des LUNG M-B zur Eingriffsregelung (HzE, Stand 2018) bewertet. Die Nutzungshistorie der Flächen wurde dabei unter Zuhilfenahme von Luftbildern ermittelt.

Biotoptyp (Nr./Code)	Beschreibung	Wertstufe	Biotopwert	Kompensationsfaktor ¹
12.3.3/ABG	Brache des Erwerbsgartenbaus (Flst. 70/1, 75/3) Gartenbaufläche bis ca. 2000, Umbruch, Rasenansaat (tlw.), regelmäßige mehrschürige Mahd, Flst. 75/3: randlagig geringer Hochstaudenanteil und Teilstück Gemüseanbau	0	0	0
13.8.3/PGZ	Nutzgarten (Flst.76/1) maschinengestützter Kartoffel-/Hackfruchtanbau ganzflächig	0	0	0
9.2.3/GMA	Artenarmes Frischgrünland (Flst. 110/2,111/2) Neuanlage nach Teilabbruch von Gebäuden/Betonplattenbefestigungen	2	3	1,69 ²
14.11.2/OBD	Brache der Dorfgebiete (Flst.110/2,111/2) ehem. landwirtsch. Wirtschaftshof; oberflächig abgebrochen	1	1,5	
12.2.4/AGS	Junge Streuobstwiese (Westrand Flst. 110/2,111/2) Neuanlage ca. 2001, KronenØ 4 – 6m, Alter/Ausprägung gem. BNTK ca. 40% erreicht (reproduzierbar < 20 J.)	3	6	1,8 ³
13.2.4/PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten Überwiegend einreihiger Bestand verschiedener Gehölzarten (Fichte, Tanne, Kartoffelrose, Apfel, Zwetschge), höher gewachsen, kaum Krautschicht, angrenzend an vorhandene Neubebauung/Straße	0	0	0

¹⁾ Alle planrelevanten Flächen liegen in der Nachbarschaft bestehender Siedlungsbereiche, die im naturschutzfachlichen Sinne als Störquellen auf die planbetroffenen Biotope wirken und ihren Wert insoweit reduzieren. In Anwendung der HzE wurde dieses Lagemerkmal bei der Ausweisung des Kompensationsfaktors jeweils mit einem Abschlag von 25% gegenüber dem Biotopwert berücksichtigt.

²⁾ Die Fläche (Flst. 110/2, 117/2) ist nach Merkmalen beider Biotoptypen ausgeprägt. In der Bewertung wurde deshalb eine Mittelwertbildung vorgenommen.

³⁾ Die Streuobstwiese wird aufgrund des jungen Alters und der noch fehlenden Ausprägung abweichend von den Empfehlungen der HzE und entsprechend dem Alter der Anlage mit 40% des erreichbaren Biotopwertes bewertet, da insbesondere der für die besondere Lebensraumvielfalt und das Nahrungsangebot dieses Biotoptyps maßgebliche mehrstöckige Strukturaufbau (Kronenbereich, Stamm, Bodenbewuchs/Wurzelbereich) bisher nicht erreicht ist und insoweit – ebenfalls abweichend von den HzE noch eine entsprechend gute Reproduzierbarkeit/Regenerationsfähigkeit gegeben ist.

Kompensationsbedarf*- Biotopbeseitigung:*

Betroffene Fläche	Biotop Nr.	Biotop Code	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Kompensationsflächenbedarf (m ² KFÄ)
Flst. 70/1 (Gartenbrache)	12.3.3	ABG	925	0	0
Flst. 75/3 (Gartenbrache)	12.3.3	ABG	1.750	0	0
Flst. 76/1 (Nutzgarten)	13.8.3	PGZ	641	0	0
Flst. 110/2, 111/2 (Dorfbrache/Frischgrünland)	9.2.3/ 14.11.2	GMA/ OBD	4455	1,69	7.528
Flst. 110/2, 111/2 (Junge Streuobstwiese)	12.2.4	AGS	470	1,8	846
Flst. 110/2, 111/2 (nichtheim. Siedlungshecke)	13.2.4	PHW	644	0	0
Kompensationsbedarf f. Biotopbeseitigung					8.374 m²

- Flächenversiegelung:

Neben der Biotopbeseitigung/-beeinträchtigung verursachen die zugelassenen Bebauungen und Flächenbefestigungen aufgrund der Bodenversiegelung zusätzliche Eingriffe insbesondere der abiotischen Schutzgüter (Luftaustausch, Grundwasseranreicherung, Verdunstung/Klima ...). Dabei wird in Ansatz gebracht, dass die in den Innenbereich einbezogenen Flächen bei einer Baudichte und Baustruktur, die sich gem. § 34 (1) BauGB in den örtlichen Bebauungszusammenhang einfügt, die Bildung von insges. 8 Baugrundstücken erlauben. Entsprechend den nach § 2.1 der Satzung zugelassenen Grundflächen von Gebäuden und Nebenanlagen sowie ihrer Zufahrten ist damit eine zusätzliche Versiegelung bis max. 1.800 m² zu berücksichtigen. Nach den Empfehlungen der HzE wird die zu versiegelnde Fläche zu 50% als zusätzlicher Kompensationsbedarf berücksichtigt.

Kompensationsbedarf f. Versiegelung	900 m²
-------------------------------------	--------------------------

- Eingriffsminderung:

Neu angelegte Baugrundstücke werden i.d.R. nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten. Bereits in einem vergleichbar kurzen Zeitraum entwickelt sich hierdurch trotz z.T. beinhaltenen Monostrukturen (z.B. Zierrasen) ein kleinteiliges Mosaik von Gehölz- und Freiraumbiotopen mit einem breiten Lebensraum- und das Nahrungsangebot insbesondere für Arten, die in ihren Lebensraumansprüchen an Siedlungen angepasst sind. Dieser Sachverhalt relativiert den oben gem. HzE zunächst angenommenen vollständigen Biotopverlust auf der überplanten Fläche teilweise und mindert letztlich den tatsächlichen Eingriff.

Eine Verpflichtung zur Begrünung und zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks ergibt sich verbindlich nach § 8 (1) LBauO M-V. Ihre eingriffsmindernde Wirkung ist neben der Biotopbeseitigung deshalb in die Bilanzierung einzustellen, um eine Verzerrung zu vermeiden. Dabei wird vereinheitlichend der Biotoptyp 13.8.4/PGN (Ziergarten) mit einem Biotopwert von 1 und einem Lagefaktor von 0,75 entsprechend den HzE-Empfehlungen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung großzügig bemessenen überbaubaren Flächen, die deutlich über die in § 2.1 der Satzung jwls. zugelassenen Grundflächen hinausgehen, werden die hinter den überbaubaren Flächen verbleibenden Grundstücksflächen als Haus- bzw. Nutzgartenland mit insges. 3.911 m² kompensationsmindernd als Ziergarten in Ansatz gebracht.

Minderung des Kompensationsbedarfs	-2.933 m²
------------------------------------	-----------------------------

- Mittelbare Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen:

Biotope können durch Eingriffe auch mittelbar betroffen sein. Entsprechend den Empfehlungen der HzE ist das dadurch entstehende Eingriffsflächenäquivalent für gesetzlich geschützte Biotope und Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 zu ermitteln. Solche Wertbiotope sind in dem gem. HzE zu betrachtenden Wirkungsbereich bis 200 m vom Eingriffsort nicht vorhanden.

Kompensationsbedarf f. mittelbare Funktionsbeeinträchtigung	0 m²
---	------------------------

Aufgrund der planbedingten Biotopbeseitigung und Flächenversiegelung sowie der Berücksichtigung eingriffsmindernder Wirkungen der neu zugelassenen Nutzungen ergibt sich ein

Gesamtkompensationsbedarf (Kompensationsflächenäquivalent)	+6.341 m²
---	-----------------------------

Kompensationsmaßnahmen:

Zur Kompensation der zugelassenen Eingriffe wird die Maßnahme KW16 aus dem Landschaftsplan der Stadt umgesetzt. Die Maßnahme liegt an der Südseite des Neu Gutendorfer Waldes (Gmk. Alt Steinhorst, Fl. 1, FS 201) im räumlichen Zusammenhang zu den Eingriffsflächen. Auf die Kompensationsfläche besteht ein entsprechendes Zugriffsrecht, so daß die Durchführung der Maßnahme Eigentumsrechtlich gewährleistet werden kann. Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Marlow gesichert.

Die Maßnahme dient der Revitalisierung eines Feldsolls. Es soll wieder auf die ursprüngliche Größe hergestellt werden. Der Aushub wird auf der angrenzenden Ackerfläche verbracht. Der Schluckerablauf wird erhöht, um permanent Wasser im Feldsoll zu halten. Der Schlucker oder Schacht mit seinen Drainagen werden dafür entsprechend umgebaut. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzungsplanung die unt. Wasserbehörde und der Wasser- und Bodenverband sowie die unt. Naturschutzbehörde zu beteiligen sind; gem. § 13 NatSchAG M-V besteht ein naturschutzrechtlicher Genehmigungsvorbehalt für die Maßnahme.

Die Maßnahme ist mit dem Maßnahmeblatt KW16 im Landschaftsplan erfasst und wurde mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 6000 m² KFÄ bilanziert.

Das verbleibende **Kompensationsdefizit von 341 m² KFÄ (5 %)** rechtfertigt nicht den Verwaltungs- und Durchführungsaufwand für die Anlage einer selbständigen zusätzlichen Kompensationsmaßnahme.

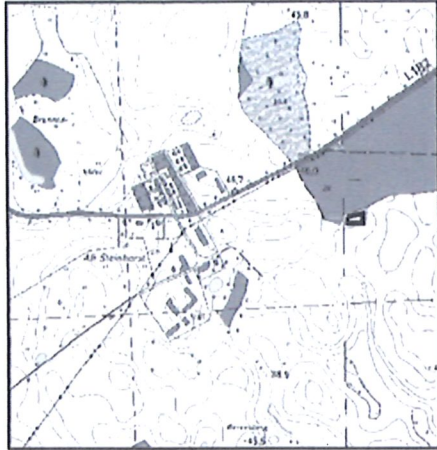
Gem. § 1a (3) BauGB wurde in der Abwägung zwischen der Ausgleichspflicht und dem Durchführungsaufwand deshalb entschieden, einem 95-%igen Ausgleich als angemessen anzusehen.

Neben den durch die Satzung bedingten Ausgleichspflichten nach § 34 (5) BauGB ist im Gebiet der Innenbereichssatzung eine bestehende Verpflichtung zu Gehölzpflanzungen zu beachten (Az. N6 / 1999 / 032, Lkr. VR). Sie steht im Zusammenhang mit dem Wegebau Rostocker Str. 8 – 20 . Die Verpflichtung gilt unabhängig von der Innenbereichssatzung und erstreckt sich teilweise auf Flächen, die von der Innenbereichssatzung erfasst werden. Die Innenbereichssatzung steht der Umsetzung der Verpflichtung nicht entgegen. Für das Flst. 69/3 wurde die hier realisierte Anpflanzverpflichtung als Erhaltungsfestsetzung auf dem genehmigten Pflanzplan der Wegebau-Maßnahme nachrichtlich übernommen.

Anlage: Übersichtsdarstellung Kompensationsmaßnahme

PLANUNG FÜR ALTERNATIVE UMWELT GBR

Kompensationsflächen-Nummer: KW 16	Ortsteil: Alt Steinhorst
Kurzbezeichnung der Maßnahme: Revitalisierung Feldsoll	Fläche: 0 m²



1. AUSGANGSZUSTAND

Auf dem Ackerland östlich von Steinhorst und unmittelbar neben dem Wald befindet sich ein entwässertes Feldsoll. Die Karte der geschützten Biotope weist hier ein Kleingewässer aus, tatsächlich ist nichts mehr vom Gewässer zu erkennen. Teilweise scheint der Acker etwas durchnässt zu sein. Die Grundwasserstände liegen nur 5 m unter Flur, also ist das Soll sehr gut entwässert und vor allem scheinen die Meliorationseinrichtungen noch gut zu funktionieren.

2. ZIELZUSTAND

Permanent mit Wasser gefülltes Feldsoll

3. BAUTECHNISCHE AUSFÜHRUNG

Das Feldsoll soll wieder auf die ursprüngliche Größe hergestellt werden. Der Aushub wird auf der angrenzenden Ackerfläche verbracht. Der Schluckerablauf wird erhöht, um permanent Wasser im Feldsoll zu halten. Der Schlucker oder Schacht mit seinen Drainagen werden dafür entsprechend umgebaut.

4. POTENTIELLES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENT

Fläche x Kompensationswertzahl x Wirkfaktor = Kompensationsflächenäquivalent
 $2000 \text{ m}^2 \times 3,0 \times 1,0 = 6.000 \text{ m}^2$

Hinweis: Das Feldsoll wird auf eine Größe von 0,2 ha wiederhergestellt. Die Differenz zwischen noch bestehender Senke mit Wasser und den 0,2 ha werden als Kompensationsfläche angerechnet. Da hier kein "Restfeldsoll" mehr vorhanden ist, kann die gesamte Fläche als Kompensation angerechnet werden.

5. KOSTENSCHÄTZUNG

Herstellungskosten: Baggerung ca. 2500 m ³	ca. 7.000 €
Modellierung der Böschung und Aushub	ca. 1.000 €
Schlucker anheben und wiederherstellen	ca. 6.00 €
geschätzte Gesamtkosten:	8.600 €