

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen

Begründung

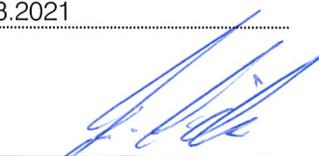
zur
Innenbereichssatzung Brünkendorf

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

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:
ausgefertigt am:

31.03.2021

Marlow, 01.04.2021


 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

1. Planungsanlass, Planungsziele

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung Brünkendorf wurde durch eine private Anfrage zur baulichen Nutzung von Grundstücksflächen am westlichen Dorfrand südlich des Gemeindeweges veranlasst (FS 15/8,15/9 Fl. 2). Die Stadt Marlow befürwortet die angefragte Bebauung, hatte die Entscheidung bisher jedoch wegen ungeklärter Nutzungsrechte eines Nachbargrundstücks und der Befürchtung von Immissionskonflikten zurückgestellt.

Da die vg. planerischen Bedenken inzwischen ausgeräumt sind, möchte die Stadt Marlow nunmehr für die gesamte Ortslage eine Klarstellung der Zugehörigkeit zum planungsrechtlichen Innenbereich vornehmen und dabei auch weitergehende Arrondierungsmöglichkeiten an den Ortsrändern ausschöpfen, um bestehende Flächenpotenziale als Wohnbaugrundstücke für Interessenten aus dem Stadtgebiet nutzbar zu machen.

2. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Im Ergebnis dieser Überlegungen wurde das Aufstellungsverfahren für die Innenbereichssatzung Brünkendorf durch Beschluss der Stadtvertretung vom 09.12.2020 eröffnet.

Die Innenbereichssatzung Brünkendorf wird auf der Grundlage des § 34 (4) S. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB durch sogenannte Entwicklungsflächen ergänzt werden, indem Außenbereichsflächen, die bereits bebaut sind und die als Bauflächen im FNP dargestellt sind, konstitutiv als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden. Des Weiteren kann die Klarstellung des Innenbereichs gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit einer konstitutiven Einbeziehung einzelner sonstiger 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 Entwicklung von Flächen zum Innenbereich und die Einbeziehung von Flächen 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 04.01. bis zum 05.02.2021). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.03.2021 gefasst. Die Inkraftsetzung der Innenbereichssatzung erfolgte nach § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB am 20.04.2021 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 Brünkendorf ist von der Bau- und Siedlungstätigkeit des ausgehenden 19. Jhs. geprägt. Ausnahmen bilden diesbezüglich lediglich die jüngeren Bebauungen auf den Wohngrundstücken Gartenweg 15 und Gemeindeweg 12, 14 sowie auf dem Wohn- und Gewerbegrundstück Lindenstraße 1. Die heutige Bebauung geht auf 3 bis 4 ehemalige Großbauernstellen, hauptsächlich jedoch auf kleinbäuerliche Büdner- und Häuslergehöfte – ehemals z.T. mit einem handwerklichen Nebenbetrieb – zurück. Die baulichen Spuren kleiner Handwerksbetriebe, der leerstehende Gebäudekomplex einer ehemaligen Molkerei (zuletzt Geflügelverarbeitungsfabrik) sowie auch die frühere Tradition einer örtlichen Gastwirtschaft deuten auf zentralörtliche Funktionen hin, die das Dorf vormals für die umliegenden Orte übernahm.

Gleichwohl bildet das Wohnen heute die vorherrschende Nutzungsart. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen bzw. kleinere Handwerksniederlassungen eingestreut. Die Landwirtschaft hat ihre siedlungsbildende Bedeutung für den Ort verloren; sie manifestiert sich heute lediglich noch in 3 größeren Geflügelställen nördlich des Dorfes. Allerdings lebt die ländliche Siedlungsweise in der privaten Grundstücksnutzung mit größeren Stall- und Scheunengebäuden z.T. mit privater Tierhaltung und mit hausgärtnerisch genutzten Grundstücksflächen fort.

Die Bebauung ist durch eine kleinteilige, offene Struktur aus straßenbegleitend angeordneten Wohnhäusern sowie hofseitigen Stall- und Wirtschaftsgebäuden geprägt. Die Wohngebäude sind entlang der Straßenzüge in vergleichsweise geordneten Baufluchten und fast ausschließlich traufständig angeordnet. Am Gartenweg ist dabei eine Vorgartenzone ausgeprägt, während die Grundstücksvorflächen an den sonstigen Straßen eher gering bemessen sind. Die Wohnhäuser sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachraum ausgebildet. Sie haben ein steiles Sattel- bzw. Krüppelwalmdach oder einen Kniestock mit flach geneigtem Satteldach. Die Hofbebauungen zeichnen sich i.d.R. durch ein rückwärtig angeordnetes Gebäude vergleichbarer Kubatur aus und werden durch weitere kleinere Nebengebäude in heterogener Anordnung und Bauart ergänzt.

4. Abgrenzung des Innenbereichs

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

Für die baulich genutzten Grundstücke Lindenstraße 1, 3, 3a, 5, 7 – 19, Gartenweg 1 – 11 und Gemeindeweg 1 – 14/14a wird die Innenbereichseigenschaft mit dieser Satzung deklaratorisch klargestellt. Die Wohn-/Gewerbebebauung Lindenstraße 1 ist trotz des Abstandes zu den Nachbargebäuden noch dem bestehenden Bebauungszusammenhang zuzurechnen. Trotz einer im Dorf vielfach enger geprägten Aufeinanderfolge der Gebäude unterbricht die ca. 50 m breite Baulücke den Bebauungszusammenhang nicht. Der aus der einschlägigen Rechtsprechung abzuleitende Beurteilungsspielraum ist hier gewahrt, weil die Baulücke 3 ortstypische Grundstücksbreiten und ein Abstandsmaß von ≥ 80 m noch unterschreitet.

Anders ist dies sowohl für die Wohnhäuser Lindenstraße 6 und Gartenweg 15 als auch für die aufgelassene Bebauung Lindenstraße 4 (ehem. Geflügelschlachtbetrieb) und die Bebauung auf Flst. 8/1 (ehem. Hähnchenmast).

Zu den Wohnhäusern Lindenstraße 6 und Gartenweg 15 ist die Aufeinanderfolge der Bebauung aufgrund des Abstandes von ≥ 80 m zu den benachbarten Wohnhäusern des Innenbereichs unterbrochen. Wegen des fehlenden Bebauungszusammenhang sind diese Bebauungen dem Innenbereich deshalb nicht zuzurechnen.

Die aufgelassene Bebauung auf dem Grundstück Lindenstraße 4 ist wegen des langjährigen Leerstands nach der einschlägigen Rechtsprechung nicht als maßstabbildend für eine angemessene Fortentwicklung der bestehenden Bebauung anzusehen und zählt deshalb nicht zum planungsrechtlichen Innenbereich (vgl. BVerwG, Urteile v. 30.06.2015 - 4 C 5.14, v. 11.07.2002 - 4 B 20.03, 4 B 30.0). Dies trifft gleichermaßen auf die Gebäude auf Flst. 8/1 zu, die i.S.d. Rechtsprechung nicht oder nur vorübergehend genutzt werden und z.B. landwirtschaftlichen Zwecken (Scheunen oder Ställe) dienen. Die Unterstellhalle wird entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung (Az. Az. RD/B/56/98) für landwirtschaftliche Lager- / Abstellzwecke genutzt. Der Betrieb der ursprünglich hier genehmigten Hähnchenmasthanlage wurde nach einem Brandschaden eingestellt und trotz mehrmaliger Verlängerung der Genehmigung nicht wieder aufgenommen. Das StALU Vorpommern teilte als für den Immissionsschutz zuständige Behörde mit, dass die Genehmigung für die ehemalige Hähnchenmasthanlage seit dem 06.05.2016 nunmehr erloschen ist (Schr.v. 23.07.2020).

4.2. Festlegung bebauter Außenbereichsflächen als Innenbereich gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB

Das bebaute Außenbereichsgrundstück Lindenstraße 4 wird mit dieser Satzung als dem Innenbereich zugehörig festgelegt. Die planungsrechtlichen Entscheidungsvoraussetzungen hierfür liegen aufgrund

- a) der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung und
- b) der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vor.

Die Stadt bezweckt mit der Festlegung als Innenbereichsgrundstück hier eine Verbesserung der baulichen Nachnutzungsmöglichkeiten und möchte damit eine Beseitigung der ruinösen Altsubstanz initiieren, die das Ortsbild als baulichen Missstand belastet.

Darüber hinaus sollen für das Entwicklungsgrundstück die Möglichkeiten einer baulichen Reproduktion dauerhaft gesichert werden, da es nach allgemeiner Verkehrsauffassung zum Ortsgefüge zählt.

Das ebenfalls bebaute Grundstück Gartenweg 15 kommt für eine Entwicklungsfestlegung als Innenbereich hingegen nicht in Frage, weil es dafür an einer entsprechenden Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan fehlt.

Bei der Entscheidung über die Entwicklung des Grundstück Lindenstraße 4 zum Innenbereich wurden Bedenken wegen möglicher Geruchsbelästigungen zurückgestellt. Die Bedenken ergaben sich aus der weiter nördlich im Abstand von ca. 30 m gelegenen Geflügelhaltung der Agrargesellschaft. Hinsichtlich der gegenseitigen Rücksichtnahme und ggf. Duldungsansprüche im gewachsenen Innenbereich ist das im Ort bestehende Gepräge maßgeblich. Dies gilt auch für zusätzlich zugelassene Nutzungen, solange diese nicht stärkeren Immissionen ausgesetzt werden (näher heranrücken), als die bereits bestehende Bebauung. Dies ist mit dem Grundstück Lindenstr. 4 nicht der Fall. Denn maßgeblich für den Entwicklungsrahmen bzw. auch die Rücksichtnahmepflichten der Geflügelhaltung ist das deutlich näher gelegene, unmittelbar benachbarte Wohnhaus Lindenstraße 6 (Abstand ca. 20 m). Die Gewährleistung einer am gegenseitigen Rücksichtnahmeanspruch ausgerichteten Immissionssituation zwischen diesen beiden Polen beinhaltet zwangsläufig eine vergleichbar günstigere, und insoweit hinzunehmende Immissionssituation für weiter entfernt liegende Innenbereichsnutzungen wie z.B. Lindenstr. 4. Im Umkehrverhältnis wird damit gleichzeitig der Bestandsschutzanspruch der Geflügelhaltung abgegrenzt.

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

Darüber hinaus werden mit dieser Satzung einzelne, zzt. unbebaute Außenbereichsflächen konstitutiv in den Innenbereich einbezogen (Flst. 15/8, 15/9, 36, 54/1, 54/2, 54/3 aus Flur 2).

Zunächst wird mit der Einbeziehung der Flst. 15/8, 15/9 der Antragstellung entsprochen, die auslösend für die Aufstellung dieser Satzung war. Die in den Innenbereich einbezogene Fläche liegt am westlichen Ortsrand und ist über den Gemeindeweg und die dort herangeführten Versorgungsmedien in ortsüblicher Weise verkehrlich und technisch erschlossen. Sie grenzt an die Grundstücke Gemeindeweg 14/14a, 15, die durch eine eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Steildach eine hinreichende Vorprägung als Beurteilungsmaßstab für die ergänzende Bebauung aufweisen. Zur Gewährleistung der Anforderungen der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung i.S.v. § 34 (5) Nr. 1 BauGB wird von den ergänzenden Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht und am Kopf des Gemeindeweges eine Verkehrsfläche festgesetzt, die dem Mindest-Flächenbedarf einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge entspricht (vgl. RAST 06, Bild 57). Die ergänzende Festsetzung einer Verkehrsfläche dient der Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung i.S.v. § 34 (5) BauGB. Denn obwohl der Gemeindeweg den Kriterien einer ortsüblichen Erschließung und insoweit den rechtlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung von Grundstücksflächen aus FS 15/8, 15/9 in den Innenbereich genügt, kann er aufgrund seiner Eigenschaft als Stichweg ($l > 60$ m) trotz des geringen örtlichen Verkehrsaufkommens und des Fehlens einer tatsächlichen Konfliktsituation nicht alle verkehrlichen Erschließungsanforderungen abdecken. Größere Fahrzeuge (insbes. Rettungs- / Müllfahrzeuge) sind zum Wenden auf die Mitbenutzung privater Grundstücksflächen angewiesen, die nunmehr z.T. in die Bebauung einbezogen werden sollen. Die Stadt muß deshalb eine für das Wenden eines Bemessungsfahrzeugs (hier: 3-achsiges Müllfzg.) geeignete Fläche sichern bzw. zumindest Sorge tragen, dass diese baufrei und für verkehrliche Zwecke verfügbar bleibt.

Im Aufstellungsverfahren wurden Immissionsschutzbedenken bzgl. der Flst. 15/8, 15/9 unberücksichtigt gelassen, die sich ergeben könnten, wenn trotz der erloschenen BImSch-Genehmigung der Hähnchenmastanlage die vormalige Nutzung z.B. unterhalb der Schwelle für eine Genehmigungspflicht nach dem BImSchG wieder aufgenommen werden soll. Denn im Falle einer Nachnutzungsabsicht des verbliebenen Stallgebäudes, wäre wegen der zwischenzeitlichen Nutzungsaufgabe hierüber im Rahmen eines (neuen) Baugenehmigungsverfahrens als heranrückende Planung an den Innenbereich von Brünkendorf und unter entsprechender Rücksichtnahme auf die zum gegebenen Zeitpunkt hier vorhandenen Nutzungen und

Bebauungen neu zu entscheiden. Der Einbeziehung der besagten Grundstücksflächen in den Innenbereich stehen deshalb keine Immissionsbedenken entgegen.

Mit der Einbeziehung der straßenbegleitenden Teilflächen der Grundstücke 36 und 54/3 in den Innenbereich sollen die hier bestehenden, bereits erschlossenen Baulandpotenziale nutzbar gemacht werden. Aufgrund der anliegenden Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen, ist die Erschließung dieser Flächen hinreichend gewährleistet. Die Prägung der Nachbargebäude als eingeschossige Wohnhäuser mit Krüppelwalmdach (bzgl. Flst. 36) bzw. mit unterschiedlich geneigtem Satteldach (bzgl. Flst. 54/3) gibt auch hier einen ausreichenden Beurteilungsmaßstab für Neubauvorhaben vor.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird mit einzelnen Festsetzungen verbunden, die im Rahmen des bestehenden Einfügungsgebotes (§ 34 (1) BauGB) einer zu großzügigen Auslegung einzelner Aspekte des Einfügungsgebotes im einzelnen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Satzungsvollzug vorbeugen. Dazu werden Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhe und für die zulässige Grundfläche festgesetzt sowie die im Einzelnen zulässigen Nutzungsarten adäquat zum bestehenden Nutzungsmix im Dorf beschränkt. Die Festsetzungen 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,

Brünkendorf liegt in der Grundwasserschutzzone III der Wasserfassung Petersdorf-Ehmkenhagen-Kuhlrade. Das Schutzgebiet wurde durch Bezirkstagsbeschluss 76-XVI/76 vom 18.11.1976 festgesetzt. Aus dem Beschluss und der TGL 43850 Teil 2 ergeben sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die gem. § 136 LWaG M-V fortgelten. Nach diesen Vorgaben sind Hoch- und Tiefbauten beschränkt nach Einzelfallprüfung gemäß TGL 43850 möglich. Neubebauungen in der Schutzzone III sind so durchzuführen, dass nachteilige Beeinflussungen von Beschaffenheit und Menge der Trinkwasserressourcen vermieden werden. Aus wasserbehördlicher Sicht gelten standortkonkret Vorgaben für die Abwasserbeseitigung, den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und für Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit geplanten Neubebauungen.

Die Ortslage wird durch das verrohrte Vorflutgewässer Nr. 30/2 gequert, das sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ (WBV) befindet. Der Graben 30/2 ist als Wasserkörper DARS-0600 ein nach EG-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer, das als erheblich verändert klassifiziert wurde und nach § 27 Abs. 2 WHG so zu bewirtschaften ist, dass eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials und des chemischen Zustands vermieden wird sowie ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Gemäß §§ 36, 38 WHG ist zur Vermeidung schädlicher Gewässerveränderungen und zur Gewässerunterhaltung ein Gewässerrandstreifen in angemessener Breite freizuhalten. Nach Abstimmung mit dem WBV ist für dieses Gewässer ein Bebauungsabstand von 7 m beidseitig des Rohrscheitels erforderlich, der auch von Bepflanzungen mit Bäumen und Großsträuchern freizuhalten ist.

Die Gewässertrasse wurde (mit Lageungenauigkeiten) in der Satzung gekennzeichnet. Der baufrei zu haltende Gewässerrandstreifen wurde gem. § 34 (5) BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen; Grundstücke, die mit dieser Satzung neues Baurecht erlangen, werden nicht berührt.

Während das anfallende Schmutzwasser dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze Verband zu übergeben ist, hält der Verband für Niederschlagswasser keine Anlagen vor. Die Regenwasserbeseitigung kann nach Einzelfallprüfung grundstücksbezogen durch Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) bzw. in den angrenzenden Graben 30/2 erfolgen, sofern durch den Verband bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Befreiung von der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht gestellt wird. Die Befreiung wurde m. Schr. des Lkr. V-R v. 04.02.2021 im Aufstellungsverfahren dieser Satzung in Aussicht gestellt, wenn die Beseitigung über erlaubnisfähige Gewässerbenutzungen erfolgt.

5.2 Bau- und Bodendenkmalschutz

In der Ortsmitte ist das Kriegerdenkmal von 1914/1918 als Baudenkmal Nr. 10245 (Denkmalliste V-R) gem. § 2 Abs. 2 DSchG M-V zu beachten. Bei jeglichen baulichen Veränderungen und bei Nutzungsänderungen besteht ein Genehmigungsvorbehalt nach § 7 DSchG M-V.

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 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 15/8, 15/9 und 36 steht die aktive Nutzung für die Kleintierhaltung 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.

Das Gebäude des ehem. Geflügelschlachtbetriebes (Lindenstr. 4) ist potenziell als mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudebewohnender Artengruppen (gebäudebrütende Vögel, Fledermäuse). Das Gebäude war während des Aufstellungsverfahrens jedoch nicht zugänglich. Da kurzfristig nicht mit baulichen Aktivitäten auf dem Grundstück zu rechnen ist und außerdem die Aussagekraft einer näheren faunistischen Untersuchung des Gebäudes auf einen eher kurzen Zeitraum von max. 5 Jahren beschränkt wäre, wurde aktuell von einer Erfassung abgesehen. Eine konkrete Artenschutzprüfung und im Bedarfsfalle die Festlegung erforderlicher Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen i.S.v. § 44 (2), (5) BNatSchG muß hier deshalb zum Zeitpunkt des Gebäudeabbruchs / der Zulassung eines Neubauvorhabens erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.

5.4 Bodenschutz

Laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen ist auf den Flurstücken 26/ 1 und 26/2 der Flur 2, Gemarkung Brünkendorf eine Tankstelle als sanierte Altlast erfasst. Die Tankstelle wurde in den Jahren 1989/1990 oberirdisch zurückgebaut und die Tanks aus dem Boden entfernt. Trotz erfolgten Aushubs des schadstoffbelasteten Bodens wurden im November 2007 bei Straßenbaumaßnahmen (Kanalisation) Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) von 2800 mg/kg angetroffen. Auf die bestehende Restbelastung im Boden und besondere Entsorgungsvorschriften für Aushubmaterial wird hingewiesen.

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 Brünkendorf 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 nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB).

Angesichts der integrierten Siedlungslage und des zu beachtenden Einfügungsgebotes wird festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen ist. Aufgrund der privatwirtschaftlichen, z.T. baulichen Vornutzung der Eingriffsflächen mit ausschließlich eingeschränktem Biotopwert sowie wegen des insgesamt geringfügigen Eingriffsumfanges und weil besondere Funktionen des Naturhaushaltes voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der Satzung zugelassene Ergänzungsbebauung entstehen. Von der Entscheidung, Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen, sind folgende Biotoptypen konkret betroffen (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung, 2019):

- 14.4.2/OEL (FS 54/1,54/2) → Wertstufe 0
- 14.7.3/OVU (FS 15/5) → Wertstufe 0
- 14.11.2/OBD (FS 35) → Wertstufe 1, jedoch keine Ausgleichspflicht gem. § 34 (5) S. 4 BauGB
- 13.3.4/PEU (FS 54/3) → Wertstufe 1, durchschn. Biotopwert 0,8, Lagefaktor 0,75
- 9.3.2/GIM mit Beweidung (FS 15/8, 15/9, 15/11, 36) → Wertstufe 1, Ø Biotopwert 0,8, Lagefaktor 0,75.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes gleichwohl entschieden, nicht gänzlich von einem Eingriffsausgleich abzusehen, sondern eine vereinfachte Regelung festzusetzen und dabei eine direkte Zuordnung zu den Eigentümern und Vorhaben auf den Eingriffsflächen zu gewährleisten. Die Bemessung der Ausgleichsverpflichtung orientiert sich dabei an den Maßnahmevorschlägen der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘ (LUNG, 2019) und ihrer ökol. Wertestufung. Sie wird in Abhängigkeit von der vorhabenskonkreten Versiegelung mit einem Anpflanzgebot für einen Obst- oder Laubbaum standortheimischer Arten je 50 m² geplanter Gebäudegrundfläche festgesetzt. Die Anpflanzung ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück vorzunehmen. Das Anpflanzgebot wird als Nebenbestimmung Bestandteil der Baugenehmigung und ist in diesem Rahmen vollständig und dauerhaft überprüfbar.

Für den Fall, dass die Anpflanzung nicht / nicht vollständig auf dem Baugrundstück realisiert werden soll, wird eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Die Stadt Marlow stellt dafür Pflanzstandorte am Landweg zwischen Allerstorf und Alt Gutendorf auf Antrag bereit.