

- Entwurf -

**Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der
Gemeinde Boldekow nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch**

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Entwurf -

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow

- 1 Allgemeines**
 - 1.1 Planungserlass
 - 1.2 Verfahren
 - 1.3 Rechtsgrundlagen
 - 1.4 Kartengrundlage
 - 1.5 Bestandteile der Satzung
 - 1.6 Geltungsbereich der Satzung
 - 1.7 Aufstellungsbeschluss
 - 1.8 Verfahrensablauf
 - 1.9 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren

- 2 Ziele und Rahmenbedingungen der Planung**
 - 2.1 Planungserfordernis
 - 2.2 Landesplanerische Stellungnahme
 - 2.3 Flächennutzungsplan

- 3 Ortsentwicklung**

- 4 Bestandsanalyse**
 - 4.1 Lage des Satzungsgebietes
 - 4.2 Städtebauliche Situation
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Versorgung

- 5 Naturschutzrechtliche Belange/ Naturräumliche Gegebenheiten**
 - 5.1 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 5.2 Schutzgebiete
 - 5.3 Biotope

- 6 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung**

- 7 Herleitung der Abgrenzung**
 - 7.1 Grundlagen
 - 7.2 Erläuterung der Abgrenzung

- 8 Planinhalt und Festsetzungen**

- 9 Weitere Hinweise**

TEIL 1 – Entwurf zur Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Boldekow beabsichtigt für den Ortsteil Rubenow die baurechtliche Situation zu klären und den Innenbereich klarstellend vom Außenbereich durch die Aufstellung einer Innenbereichssatzung abzugrenzen.

1.2 Verfahren

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362);
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794);
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023; (BGBl. 2023 I Nr. 409);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866);
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939);
- Hauptsatzung der Gemeinde Boldekow: in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2014, zuletzt geändert durch die Dritte Satzung zur Änderung vom 23.07.2019.

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 43 in 17389 Anklam vom 16.04.2021.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 2.000 mit der Zeichen-erklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.6 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil) zeichnerisch dargestellt.

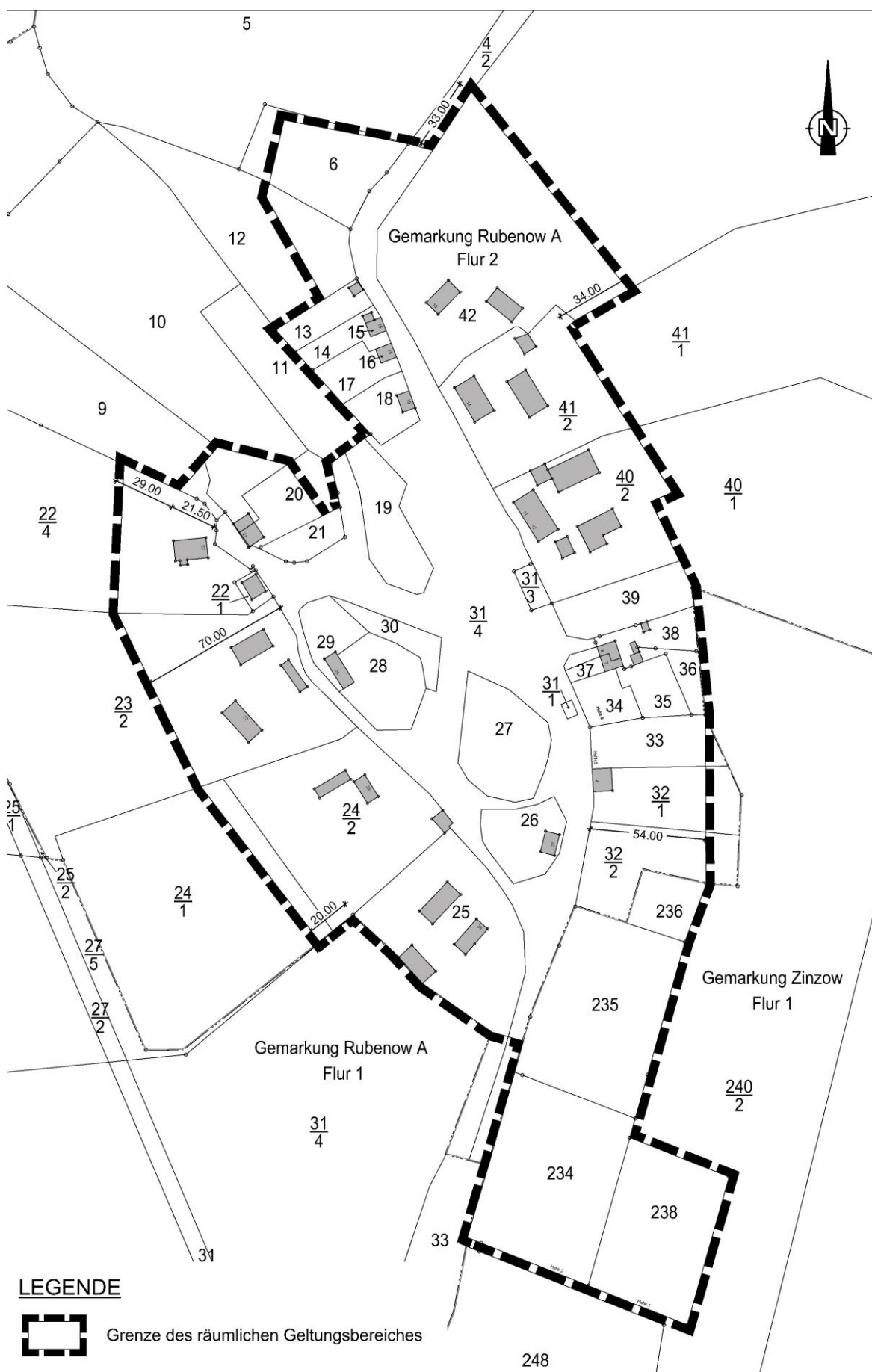
Der räumliche Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow umfasst eine Fläche von 91.480 m² (9,1 ha) und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemeinde	Rubenow
Gemarkung	Zinzow
Flur	1
Flurstück	234, 235, 236 und 238

Gemarkung	Rubenow A
Flur	2
Flurstück	6, 9 (tw.), 10 (tw.), 12 (tw.), 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 (tw.), 21, 22/1, 22/4 (tw.), 23/2 (tw.), 24/1 (tw.), 24/2, 25 (tw.), 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/3, 31/4, 32/1 (tw.), 32/2 (tw.), 33 (tw.), 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/2, 41/2 und 42 (tw.)

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ortsteil Rubenow vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



1.7 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Vertreter der Gemeinde Boldekow in ihrer Sitzung am 27.07.2021 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow beschlossen. Der Beschluss wurde im Internet unter <https://amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-boldekow> und im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Anklam Land" ortsüblich bekannt gemacht.

1.8 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.02.2022 den Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden erfolgte vom 30.05.2022 bis 01.07.2022. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Aufgrund von Hinweisen und Bedenken im Rahmen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Entwurfsunterlagen geändert. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Die Stellungnahmen werden erneut ausgewertet und das Ergebnis erneut mitgeteilt.

(Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldekow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 2023 den Satzungsbeschluss gefasst.)

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.9 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand Juni 2021) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches wurde vorgenommen. Dies betrifft die Flurstücke 234, 235, 236 und 238 der Flur 1, Gemarkung Zinzow sowie die Flurstücke 32/2, 32/1, 33, 36, 38 und 39 der Flur 2, Gemarkung Rubenow A. In direkter Nachbarschaft zu den o. g. Flurstücken befinden sich Wald bzw. Aufforstungsflächen. In diesen Bereichen ist die Einhaltung des im LWaldG M-V vorgegebenen Mindestabstandes von 30,00 m bei der Festlegung des Geltungsbereiches zu beachten. Demzufolge wurde der Geltungsbereich so angepasst, dass der Waldabstand von 30,00 m eingehalten werden kann.

Weiterhin wurde der Geltungsbereich im Bereich der Flurstücke 6 und 12 der Flur 2, Gemarkung Rubenow A verkleinert, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Landgrabental“ ausschließen zu können. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bau- und Bodendenkmale wurden nachträglich in die Planzeichnung mitaufgenommen.

Unter Punkt 6 „Wohnbauandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung“ wurden die Wohnraumkapazitäten, die durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geschaffen werden, ergänzend aufgenommen.

Auf dem Flurstück 235 und an der Grenze zu den Flurstücken 236 und 32/2 der Flur 1, Gemarkung Zinzow befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt wurde. Durch die Festsetzung des gesetzlich geschützten Biotops kommt es zu Einschränkungen der im Entwurf ausgewiesenen Ergänzungsfläche. Um das gesetzlich geschützte Biotop erhalten zu können und gleichzeitig eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 235 ermöglichen zu können, wurde die Ausweisung eines Baufeldes vorgenommen, so dass ein ausreichender Abstand zum gesetzlich geschützten Biotop gewährleistet werden kann und es zu keinen Beeinträchtigungen des Biotops kommt.

Auch für die Ergänzungsfläche auf den Flurstücken 6 und 12 der Flur 2, Gemarkung Rubenow A des Entwurfs wurde die Ausweisung eines Baufeldes vorgenommen, so dass eine einheitliche Ausweisung der noch bebaubaren Flächen erfolgt.

Die Kompensationsmaßnahmen unter Punkt 8.2 „Grünordnerische Festsetzungen“ und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3. „Ausgleichsmaßnahmen“ wurden überarbeitet bzw. angepasst.

2 Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch die Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde Boldekow ist es, für die Ortslage Rubenow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Die ortskonkreten Voraussetzungen werden im Kapitel 7 erläutert.

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt vom 14.11.2022 vor. Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Boldekow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow bedarf keiner Genehmigung.

Im Zusammenhang der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet, sind die im Zusammenhang der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu beachten.

3 Ortsentwicklung

Das Messtischblatt zeigt Rubenow siedlungshistorisch als Angerdorf. Historische Karten zeigen eine planmäßige Anlage mit Häusern und Gehöften des Dorfes um einen zentralen Platz, dem Anger.



Abb. 01: Ortsteil Rubenow im Jahr 1900

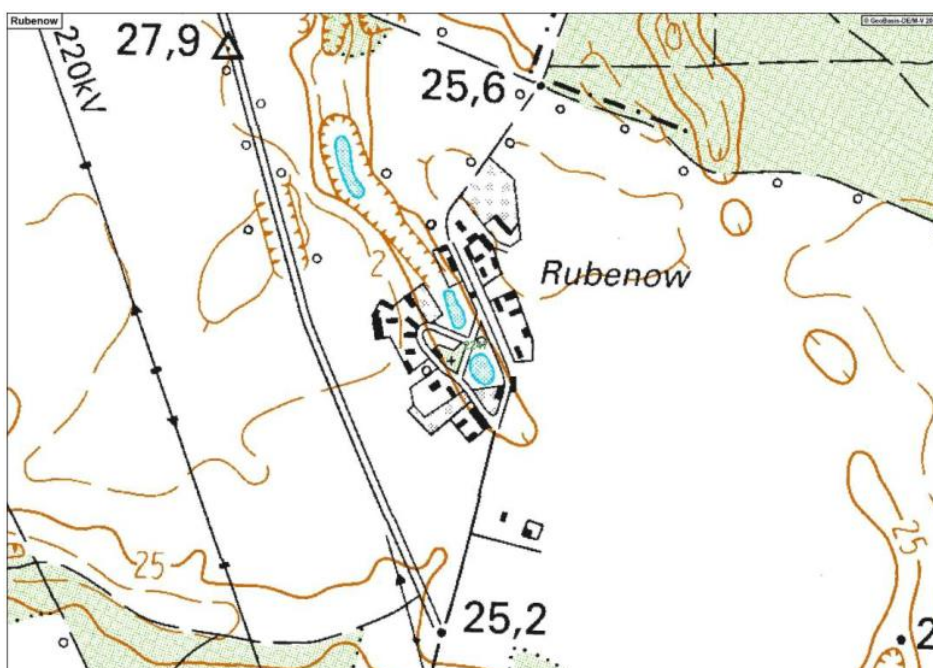


Abb. 02: Ortsteil Rubenow im Jahr 1995

Die Karte aus dem Jahr 1995 zeigt die Weiterentwicklung der Bebauung im Dorf.

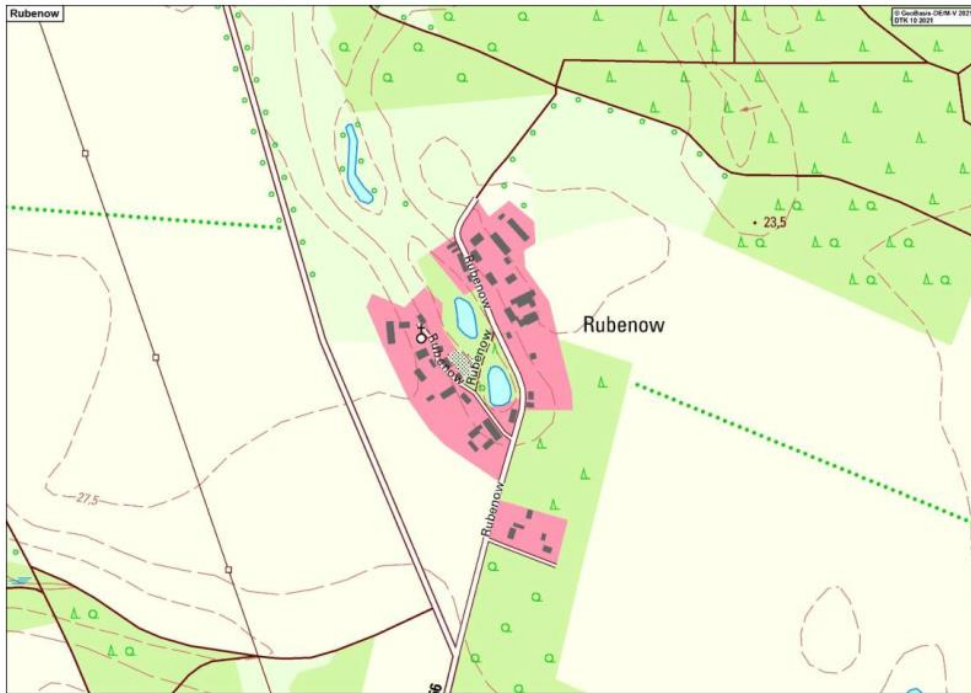


Abb. 03: Ortsteil Rubenow im Jahr 2021

4 Bestandsanalyse

4.1 Lage des Satzungsgebietes

Der Ort Rubenow befindet sich ca. 16 km südwestlich der Hansestadt Anklam im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Boldekow umfasst die Ortsteile Boldekow, Borntin, Glien, Gliener Siedlung, Kavelpaß, Putzar, Rubenow und Zinzow.

Boldekow ist der Hauptort. Er ist ca. 3 km entfernt. Die Gemeinde Boldekow hatte Ende 2019 insgesamt 659 Einwohner.

Der Ortsteil Rubenow liegt nordwestlich des Hauptortes und ist durch die Kreisstraße K 56 mit Boldekow verbunden. Durch die im Norden verlaufende Landesstraße L31 gibt es eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die B 197 führt im Nordosten nach Anklam und stellt den Anschluss über die B 199 an die A 20 dar.

4.2 Städtebauliche Situation



Abb. 04: Luftbild der Ortslage Rubenow in der Gemeinde Boldekow

Das Angerdorf ist noch heute gut erkennbar.

Die vorhandenen Straßen sind mit anliegenden Wohnhäusern versehen. Die Wohnbebauung ist vorwiegend eingeschossig. Es gibt aber auch Wohnbebauungen mit zwei Vollgeschossen. Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

Die Wohngebäude weisen zumeist Dachformen als Sattel- und Krüppelwalmdach auf in den Farbtönen rot, braun und grau. Die Dacheindeckungen wurden mit Dachziegeln oder Reet vorgenommen.

Die Außenfassaden sind als, aus Ziegelsteinen, gemauertes Mauerwerk ohne Außenputz oder auch als verputzte Fassade gestaltet. Vereinzelt treten auch Holzfassaden auf.

Die privaten Grundstücke in Rubenow verfügen über teilweise große Nebenanlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen. Hierfür wurden auch Dacheindeckungen aus Blech verwendet. Die Einfriedungen der privaten Grundstücke bestehen zum Großteil aus Metall und aus Hecken.

4.3 Verkehrliche Erschließung

■ Äußere Erschließung

Rubenow ist über die Kreisstraße VG 56 erreichbar. Das Dorf ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

■ Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die „geteilte“ Hauptstraße.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/ Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

■ Erschließung für die Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsfächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

4.4 Versorgung

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante und vorhandene Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ Regenentwässerung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

In der Dorfmitte von Rubenow befindet sich ein Naturteich. Dieser verfügt über eine Entnahmestelle und wird für die Löschwasserversorgung genutzt.

Bei einem Brandfall in der Ortslage Rubenow kommt die Freiwillige Feuerwehr Boldekow mit ihren Löschgruppen und als nachrückende Wehr die Freiwillige Feuerwehr Sarnow zum Einsatz. Beide Feuerwehren verfügen über wasserführende Fahrzeuge, die zur Erstbekämpfung des Brandes zur Verfügung stehen. Die Befüllung der Fahrzeuge erfolgt über die Hydranten vor Ort.

■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

■ **Telekommunikation**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Eine Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 13.06.2023 liegt vor. Nähere Angaben dazu sind unter Punkt 9 „Weitere Hinweise, Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH“ zu finden.

5 Naturschutzrechtliche Belange/Naturräumliche Gegebenheiten

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet. Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des nordöstlichen Flachlandes und ist der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten und Landschaftseinheit Lehmplatten“ südlich der Peene zuzuordnen.

5.2 Schutzgebiete

Es grenzen nationale Schutzgebiete an die Satzung und deren Flächen an.

■ **Landschaftsschutzgebiet „Landgrabental“**

Das Landschaftsschutzgebiet MV_LSG_090 „Landgrabental“ umfasst eine Fläche von ca. 4.000 ha.

Das Vorhabengebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet, beeinträchtigt dieses jedoch nicht.

5.3 Biotope

Im Planbereich sind Biotope vorhanden.

Im Bereich des Flurstücks 235 und an der Grenze zu den Flurstücken 236 und 32/2 der Flur 1, Gemarkung Zinzow befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP 11950 - Naturnahe Feldhecke).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

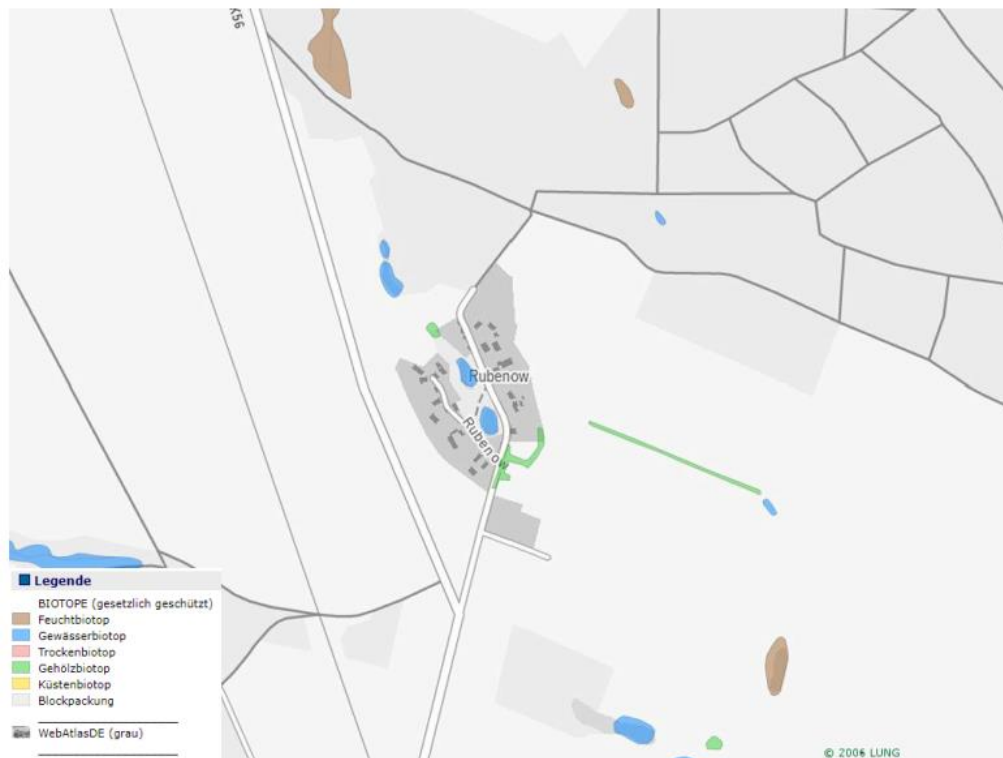


Abb. 05: Biotopkarte (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

6 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet / Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms VP zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen dient dieses Schema als Orientierung.

Der Gebietscharakter der Ortslage Rubenow entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden Wohnraumkapazitäten von maximal acht Einfamilienhäusern geschaffen, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rubenow errichtet werden können und somit die Ortstruktur stärken und abrunden.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Zum Thema Eigenbedarf ist es grundsätzlich so, dass die Gemeinde Potenzialflächen erkennt und, im Rahmen ihrer Planungshoheit, bebaubar machen möchte. Es ist jedoch anzumerken, die Potentiale, dass die Inanspruchnahme auf privaten Grundstücken durch die Gemeinde nicht steuerbar ist.

7 Herleitung der Abgrenzung

Nachfolgend soll auf die Voraussetzungen für diese Satzung näher eingegangen werden.

7.1 Grundlagen

Es werden zunächst die allgemeinen Satzungsvoraussetzungen benannt. Die kursiv geschriebenen Textteile sind Zitate aus Stellungnahmen des benachbarten Landkreises MSE:

Der Erlass beider Satzungstypen (Klarstellung und Ergänzung) ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

1. Klarstellungssatzung

Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist.

Es ist ein Ortsteil mit historisch - traditionellen Baustrukturen vorhanden. Der Ort besteht aus im Wesentlichen aneinandergereihten bebauten Grundstücken in einer regional siedlungstypischen Dichte.

Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.

Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.

Auf die städtebauliche Eigenart des Dorfes Rubenow wurde eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung des gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die jeweils ohne größere Baulücken untereinander an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen. Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude teilweise mit ein. Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt.

2. Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, § 34, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.

Einfügung und Erschließung

Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Mängel nutzbar sein.

Das ist hier gegeben. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch die gleichartige Bestandsbebauung herleitbar.

Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als lex specialis gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.

(Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen und baulichen Anlagen. Die Bebauung in Rubenow ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt. Hauptsächlich handelt es sich im Bestand um Wohnbebauung. Im Westen ist der Taxi- und Fahrdienst Becker zu beachten.

In der Gemeinde Boldekow ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

7.2 Erläuterung der Abgrenzung

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

Nachfolgend wird ortskonkret auf die Abgrenzung des Satzungsbereiches eingegangen.

Am nördlichen Ortseingang erfolgt die Abgrenzung im Nordosten aufgrund der Bestandsituation der Wohngebäude an der Hauptstraße des Ortes Rubenow.

Die bisher nicht bebauten Flächen im nordwestlichen Bereich des Ortseingangs werden in den Innenbereich einbezogen.

Im weiteren Verlauf, östlich der Hauptstraße, wird die Ausgrenzung des Innenbereiches entsprechend den Bestandsanlagen vorgenommen. Die Baulücken auf den Flurstücken 39, 34, 35, 33, 32/, 236 und 235 werden aufgrund der baulichen Vorprägung der angrenzenden Flurstücke in den Innenbereich als Ergänzungsfläche mit einbezogen.

Den südöstlichen Abschluss bildet ein Wohnhaus mit Nebenanlagen.

Der westliche Bereich der Ortschaft Rubenow wird durch die vorhandene Bebauung arrondiert.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Nordwesten und Südosten der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Die Ergänzungsflächen waren in der Vergangenheit bereits bebaut, wie die Karte aus dem Jahr 1900 zeigt. 1995 waren die Flächen unbebaut und sollen jetzt wieder aktiviert werden.

8 Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich.

Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Rubenow.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesichert werden.

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen. Innerhalb der Ergänzungsflächen wurden Baufelder aufgezo-gen, um eine einheitliche Bebauung gewährleisten zu können.

Der Ort kann sich harmonisch als Einheit weiterentwickeln.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen.

Innerhalb der Baufelder auf den Ergänzungsflächen ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.

Die unter Punkt 1.6 benannten Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow sollen die unter Punkt 1.6 genannten Flurstücke als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Boldekow hat sich für Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bebauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Rubenow.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind überwiegend bauliche Anlagen für die Wohnnutzung zulässig.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem darf das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Boldekow und dem Ortsteil Rubenow nicht entgegenstehen.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Der Eingriff im Plangebiet ist wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder	125 m ²	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
oder	5 Stück	Baum	(2 x verpflanzte, Stammumfang 16 - 18/ Obstbäume 10 - 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Bei beabsichtigter Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 BNatSchAG M-V) sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremit oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9 Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

■ Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Denkmalschutz

1. Baudenkmalschutz

Im Bereich der Ortslage Rubenow sind folgende Baudenkmale der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald bekannt:

- Pos. OVP 1512 - Dorfanger, Straßenpflasterung
(Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 31/4)
- Pos. OVP 1513 - ehem. Dorfkrug, Saalanbau
(Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 25)
- Pos. OVP 1514 - Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, Glockenstuhl, historische Grabzeichen und -gitter
(Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 26)

In den Ergänzungsbereichen sind derzeit keine Baudenkmale bekannt.

2. Bodendenkmalschutz

Im Bereich der Ortslage Rubenow sind folgende Bodendenkmale der Liste der Bodendenkmale bekannt:

- Bodendenkmal „Blau“, Fundplatz 1, Gemarkung Rubenow
(Gemarkung Rubenow, Flur 1, Flurstücke (anteilig) 13, 14, 15, 16, 17, 42)
- Bodendenkmal „Blau“, Fundplatz 2, Gemarkung Rubenow
(Gemarkung Rubenow, Flur 1, Flurstück 42)

In den Ergänzungsflächen sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

3. Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde die Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereiche Abfallwirtschaft/ Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch].Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z. B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist 2 Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zur verkehrsrechtlichen Prüfung einzureichen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam abzustimmen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Rubenow dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen und abflusslose Sammelgruben. Bei einer zukünftigen Bebauung kann die Abwasserbeseitigung dezentral erfolgen, wenn keine wasserwirtschaftlichen Belange dagegensprechen und die Art der Abwasserbehandlungsanlage dem Stand der Technik entspricht.

Für die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage ist vor der Errichtung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Ansprechpartnerin Frau Neuhaus, Tel.: 03834/8760 3233).

Das anfallende Niederschlagswasser von ggf. neu zu errichtenden öffentlichen befestigten Flächen (Straße, Plätze) sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen (Ansprechpartner: Herr Brandenburg, Tel.: 03834 8760 3263).

Es ist eine Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ einzuholen, ob sich im Vorhabengebiet ggf. Rohrleitungen befinden. Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5,00 m ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

Hinweise:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone. Für zukünftige Bauvorhaben (Wohn- oder Gewerbegebäude) sind folgende Hinweise zu beachten:

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartner: Frau Schlosser, Tel.: 03834 87603264).

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22) ist einzuhalten.

Nach § 62 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl u. ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig (Ansprechpartner: Herr Brandenburg, Tel.: 03834 8760 3263).

Sollten bei den Erdarbeiten Dränagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau Schlosser, Tel.: 03834 87603264).

■ **Bautechnischer Brandschutz**

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen.

Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach § 2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

■ Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Nahe des Plangeltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarktet“).

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30,00 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1. - 3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Ggf. können Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

■ **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

■ **Waldabstand**

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30,00 m zum Wald einzuhalten (gem. §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)).

■ **Deutsche Telekom Technik GmbH**

In dem Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen sowie aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Durch das geplante Vorhaben sind keine bedingten Änderungen an den Anlagen der Telekom erkennbar. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht geplant.

Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, ist dies mindestens 16 Wochen vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden.

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, wird die App „Trassendefender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

■ Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283).

■ Belange des Bergamtes Stralsund

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14, 60322 Frankfurt am Main.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück 32/2, Flur 2 der Gemarkung Rubenow A eine frühere Kartierungsbohrung befindet, die der geologischen Erkundung des Untergrundes diene. Diese hat folgende Koordinaten:

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert	Tiefe
Die geodätische Grundlage Koordinatensystem: ETRS 89 /UTM Zone 33N				
1	Kb Spantekow 16/1962 (KbSpantekow 16/1962)	33404278	5954560	293 m

Es liegen keine Daten über die Zuverlässigkeit der ermittelten Lagekoordinaten des Bohr-ansatzpunktes vor. Das Vorhandensein von früheren Einrichtungen (z. B. Leitungen, Kabel, Schlammgruben usw.) im Umfeld dieser genannten Bohrung kann nicht ausgeschlossen werden.

Bei Fragen zu dieser Bohrung kann sich an den geologischen Dienst beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V) gewendet werden.

■ Belange des Hauptzollamtes Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

