

- Entwurf -

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

Auftraggeber:	Amt Anklam-Land Rebelower Damm 2 17392 Spantekow
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 Borntin der Gemeinde Boldekow

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Ziel und Zweck der Planung	3
2.2	Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow	4
2.3	Angaben zum Planverfahren	5
2.4	Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren.....	5
3	Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe	6
3.1	Einordnung	6
3.2	Vorhandene Situation	6
3.3	Geltungsbereich und Größe.....	7
3.4	Planungsunterlage.....	7
4	Planinhalte	8
4.1	Nutzung	8
4.2	Planungsrechtliche Festlegungen	9
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
5	Angaben zur technischen Erschließung	13
6	Sonstige Angaben	16
6.1	Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16
6.2	Belange des Naturschutzes	19
6.3	Flächenversiegelungen.....	19

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

1 Rechtsgrundlagen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- 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 Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- 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 Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- 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).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Für den Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

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

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten überwiegend für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Boldekow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet, sind die mit dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen zwingend zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Aufstellung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die Neuausweisung von Wohnbauflächen für den Zuzug junger Familien handelt.

Durch die Gemeinde Boldekow wurde am 22.02.2024 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow gefasst.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Borntin,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die Erweiterungen und ggf. Neuerrichtungen von Wohngebäuden einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Borntin gesichert.

Die Satzungsaufstellung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Aufstellung der Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.4 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand Februar 2024) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Team Bauplanung wurde der Geltungsbereich und die Ergänzungsflächen überarbeitet.

Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen wurde vorgenommen.

Die zu erwartenden Wohnraumkapazitäten wurden in die Begründung unter Punkt 4.2 „Nutzung“ aufgenommen.

In der Begründung unter Punkt 5 „Angaben zur technischen Erschließung, Löschwasserversorgung“ wurden Angaben zur künftigen Löschwasserversorgung ergänzt. Dies wurde das Amt

Anklam-Land, Amt für Ordnung und Sicherheit sowie den Landkreis Vorpommern-Greifswald, Team Bauplanung in ihren jeweiligen Stellungnahmen angemerkt.

Die 50Hertz Transmission GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2024 auf bestehende kV-Leitungen nahe des Geltungsbereiches hingewiesen. Diese wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In der Begründung unter Punkt 5 „Angaben zur technischen Erschließung, Elektroversorgung“ wurden ebenfalls Angaben dazu aufgenommen.

In der Begründung unter Punkt 4.3 „Grünordnerische Festsetzungen“ werden Aussagen und Festsetzungen zum Gehölz-, Alleen- und Artenschutz getroffen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und kann der Anlage 1 entnommen werden. Die Ergebnisse dieser können ebenfalls in der Begründung unter Punkt 4.3 „Grünordnerische Festsetzungen“ eingesehen werden.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

3.1 Einordnung

Die Gemeinde Boldekow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Gemeinde Boldekow befindet sich an der Bundesstraße B 197. Die Hansestadt Anklam liegt etwa 17 km nördlich der Gemeinde.

Die Bundesautobahn A20 ist über den Anschluss Neubrandenburg-Nord in ca. 19 km Entfernung zu erreichen.

Der Große Landgraben, die Grenze von Pommern zu Mecklenburg, durchquert den Süden der Gemeinde Boldekow. Der Nordteil des Gemeindegebietes befindet sich auf einem Endmoränenzug.

Die Gemeinde Boldekow wird von dem Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören folgende Ortsteile: Boldekow, Borntin, Glien, Gliener Siedlung, Kavelpaß, Putzar, Rubenow und Zinzow.

Erstmals wurde Borntin im Jahre 533 als Borrentyn urkundlich erwähnt. Der heute gebräuchliche Name wird erst seit 1932 verwendet.

3.2 Vorhandene Situation

Der Ortsteil Borntin dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße VG 56 erschlossen.

Borntin ist in Form und Funktion ein Gutsdorf.

Die Dachform ist zumeist als Satteldach ausgebildet mit roten bis braunen Dachziegeln. Auch ein reetgedecktes Dach befindet sich in dem Ortsteil Borntin. Wirtschaftsgebäude sind unter anderem auch mit Photovoltaik-Anlagen bedeckt.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind verputzt oder aus Ziegelsteinen ohne Außenputz.

Die Wohngebäude sind überwiegend mit einem Vollgeschoss ausgestattet.

Die Einfriedungen der privaten Grundstücke bestehen überwiegend aus Holz, Steinmauern und Hecken.

Innerhalb des Ortsteils Borntin ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig.

3.3 Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Boldekow
Gemarkung	Borntin
Flur	1
Flurstücke	45 (tw. und 52/3 (tw.))

Flur	2
Flurstücke	1 (tw.), 9 (tw.), 10 (tw.), 11 (tw.), 12 (tw.), 13 (tw.), 16/1 (tw.), 16/2 (tw.), 17, 18 (tw.), 20 (tw.), 21/2 (tw.), 24 (tw.), 25/1, 25/2, 26 (tw.), 28 (tw.), 64/1 (tw.), 64/2, 64/3, 68/1 (tw.), 69/1 (tw.), 74 (tw.), 75 (tw.), 76 (tw.), 77 (tw.) und 78 (tw.)

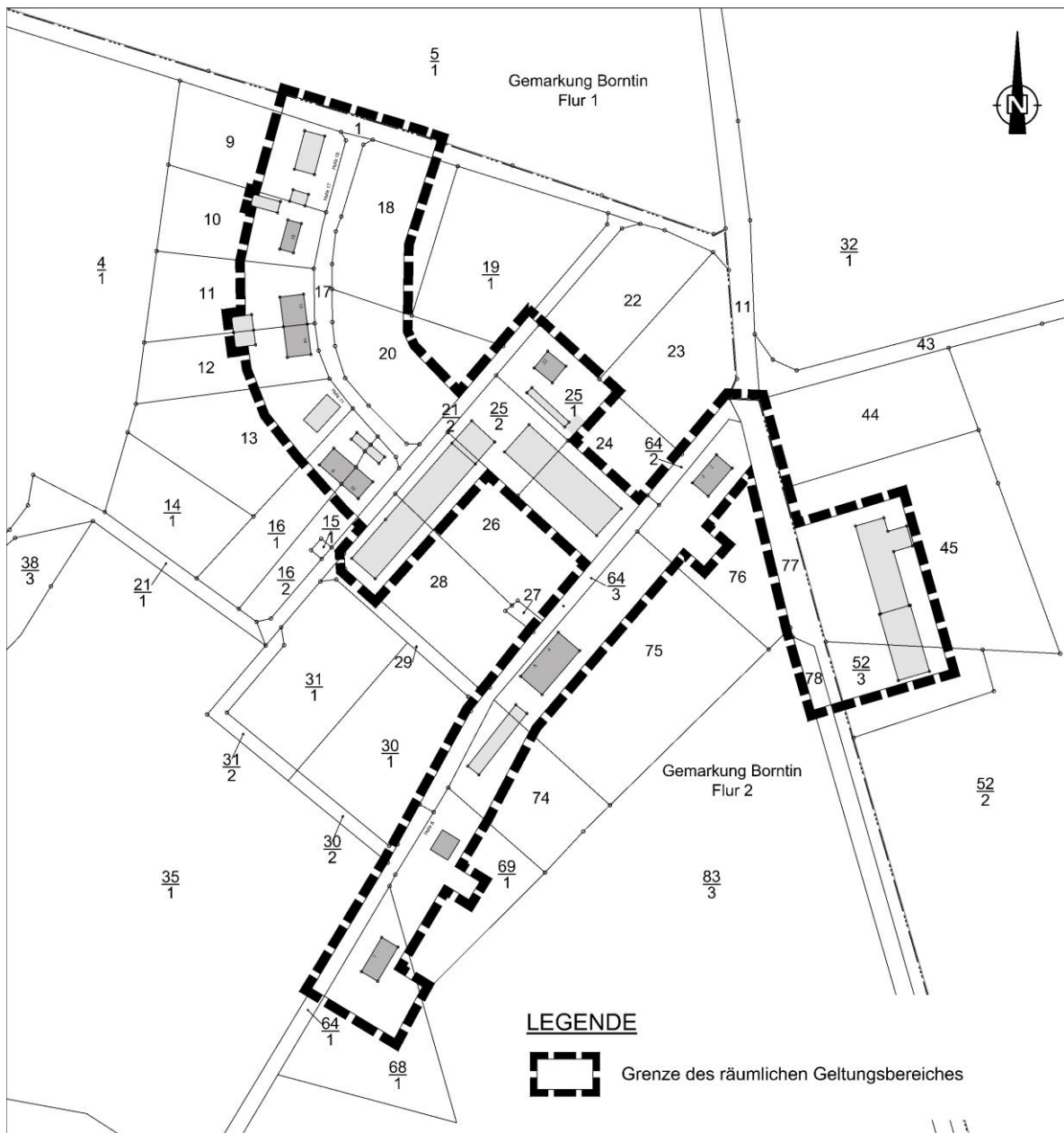
Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow ist 31.380 m² groß.

3.4 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Borntin vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Planinhalte

4.1 Nutzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Boldekow erarbeitet.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für zukünftige Bebauungen geschaffen.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Borntin dient unter anderem der Wohnnutzung.

Es befinden sich auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Wohnnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung sind in dem Ortsteil Borntin gleichwertig vorhanden.

Es handelt sich hierbei um ein Misch-/Dorfgebiet.

Der Ortsteil Borntin ist ein Ortsteil der Gemeinde Boldekow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung der Ortslage im Gemeindegebiet. Mit einer Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen in Borntin erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils.

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Boldekow sind seit 2015 rückläufig. Heute verzeichnet die Gemeinde Boldekow 630 Einwohner/innen, während es im Jahre 2015 noch 668 Einwohner/innen waren. Die Gemeinde Boldekow möchte ihre Einwohnerzahlen stabilisieren und den Zuzug neuer Einwohner/innen begünstigen und auch bereits vorhandenen Einwohnern der Gemeinde Boldekow die Möglichkeit bieten, in der Gemeinde ansässig zu bleiben. Dies soll durch die Ausweisung von potenziellen Baugrundstücken erfolgen.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen.

Die Ergänzungsfläche bietet Wohnraumkapazitäten für circa fünf Einzelhäuser.

Die Voraussetzungen für eine Bebauung mit beispielsweise Wohngebäuden zum Dauerwohnen werden geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Sicherung der vorhandenen Bebauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow.

Der Zuzug junger Familien wird begünstigt. Die Gemeinde Boldekow kann somit Bauwilligen verfügbare Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

4.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die künftigen Bebauungen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Borntin. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Die Ergänzungsfläche befindet sich im Norden des Plangeltungsbereiches und bietet circa fünf Baugrundstücke für Bauwillige.

Die Ergänzungsfläche schließt auf der gegenüberliegenden Seite, im Westen, direkt an vorhandene Wohnbebauungen an. Die Erschließung ist über das Flurstück 17, Flur 2 der Gemarkung Borntin gegeben. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und erschließt ebenfalls die bereits vorhandenen Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Seite der Ergänzungsfläche.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die ausgewiesene Ergänzungsfläche liegen somit vor.

Folgende Festsetzungen werden für die Ergänzungsfläche getroffen:

Die Wohngebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten und dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Wohngebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl ist 0,4 zulässig.

Der Ortsteil Borntin ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Die Grundstücke sind sowohl mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden als auch mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Die oben benannten Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die unter Punkt 3.3 genannten Flurstücke als im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

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

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.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin 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 des Ortsteil Borntin nicht entgegenstehen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit der Umsetzung der Planung werden Standortreserven in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Ergänzungsfläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 7.642 m² KfÄ.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 7.642 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1,00 m² beanspruchter einbezogener Fläche sind 1,95 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten kann beispielsweise der Ökokontierung VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ zugeordnet werden.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

Sind im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen am Standort des Gebäudes Einzelbäume zur Fällung vorgesehen, so ist hierfür im jeweiligen Bauantragsverfahren ein Fällantrag durch den Bauherrn zu stellen.

• Alleenschutz

Entlang der Straßen (Flurstücke 1 und 11) befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde vom 08.08.2024 wird auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V verwiesen, welcher Folgendes ausführt:

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzgesetz.

Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Zum Schutz der Baumreihe gilt folgende Festsetzung:

Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Baumreihen zuzüglich 1,50 m zulässig.

• Gehölzschutz

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
>150 cm - 250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

• **Artenschutz**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow wird durch die Kreisstraße VG 56 erschlossen. Die Bundesstraße B 197 durchquert die Gemeinde und den gleichnamigen Ortsteil Boldekow

Folglich ist eine Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante 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.

Der Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Neue Trinkwassergrundstücksanschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu errichtende abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Es gelten die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

Es dürfen keine Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

■ 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 (Grundsatz) zu sichern.

Die Gemeinde Boldekow beabsichtigt die Errichtung einer Löschwasserzisterne in dem Ortsteil Borntin. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Bei einem Brandfall in dem Ortsteil Borntin 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 eines 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 Borntin 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.

50Hertz Transmission GmbH

In unmittelbarer westlicher Nähe zum Plangeltungsbereich befinden sich die

- 220-kV-Leitung Pasewalk-Güstrow – Iven 315/316 von Mast-Nr. 162 – 165

sowie die geplante

- 380-kV-Leitung Iven/West – UW im Raum Pasewalk/Nord 637/638 (Netzverstärkung).

Freileitungen erzeugen Schallemissionen, die auch in den Abend- und Nachtstunden nicht abnehmen. Der ermittelte Schallkorridor (Bereich in dem signifikante Geräuschemissionen möglich sind) erstreckt sich bis in den Plangeltungsbereich.

E.DIS Netz GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Weitere Angaben der E.DIS Netz GmbH sind in der Begründung unter Punkt 6.1 „Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ enthalten.

■ Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Im Plangeltungsbereich sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Es ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm Außerorts, verlegt.

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

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die

Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de

Die Kostenübernahme für die Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsgesetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich oder an folgenden Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Am Rowaer Forst 1
17094 Burg Stargard

Tel.: 030 835378255
E-Mail: m.hundt@telekom.de

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhanden Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>) oder unter der Mailadresse

(planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie Kabelschäden vermieden werden und wie zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommt, ist in dem „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden. Es wird die App „TrassenDefender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

■ Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

■ Belange des Wasser- und Bodenverbandes Untere Tollense/ Mittlere Peene

Südwestlich des Plangeltungsbereiches erstreckt sich ein Gewässer 2. Ordnung. Eine direkte Beeinträchtigung des offenen Gewässers L 231 AK kann derzeit nicht abgeleitet werden. Grundsätzlich müssen alle zu errichtenden Bauwerke aber einen Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einhalten.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass im gesamten Plangeltungsbereich mögliche Anlagen Dritter (Dränsysteme oder sogenannte Bürgermeisterkanäle) vorhanden sein können. Auskunft hierzu erteilen jedoch nur die Flurstückseigentümer.

■ Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales

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), letzte Änderung vom 19. Dez. 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 1)).

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

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde 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 (Kampfmittelbelastungsauskunft) können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden.

Auf der Internetseite des LPBK M-V (www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

■ Belange des Bergamtes Stralsund

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

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

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Team Denkmalschutz

1. Bodendenkmalschutz

Der Plangeltungsbereich ist derzeit nicht Bestandteil der Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

2. Bodendenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Hinweise:

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 und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf 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.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kreisstraßenmeisterei**

Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße K 56 VG wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben gesondert zu beantragen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei der Ausfahrt von Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/ Bodenschutz**

Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggertgut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Mit der Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, welche am 01.08.2023 in Kraft getreten ist, sind jetzt die Anforderungen der §§ 6 – 8 für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten.

Altlastverdachtsfläche

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich in der Gemarkung Borntin, Flur 2, Flurstück 28, eine ehemalige Tankstelle, welche vom Gut Dennin genutzt wurde. Diese Tankstelle soll bis 1992 betrieben worden sein. Inwieweit die Tankstelle vollständig zurückgebaut wurde und Bodenverunreinigungen vorliegen, ist nicht bekannt.

6.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

6.3 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entstehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Boldekow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für eine Ergänzungsfläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow erstellt.

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow ist 31.380 m² groß.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen.

Die Ergänzungsfläche bietet Wohnraumkapazitäten für circa fünf Einzelhäuser.

Die Voraussetzungen für eine Bebauung mit beispielsweise Wohngebäuden zum Dauerwohnen werden geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Boldekow
Gemarkung	Borntin
Flur	1
Flurstücke	45 (tw. und 52/3 (tw.))

Flur	2
Flurstücke	1 (tw.), 9 (tw.), 10 (tw.), 11 (tw.), 12 (tw.), 13 (tw.), 16/1 (tw.), 16/2 (tw.), 17, 18 (tw.), 20 (tw.), 21/2 (tw.), 24 (tw.), 25/1, 25/2, 26 (tw.), 28 (tw.), 64/1 (tw.), 64/2, 64/3, 68/1 (tw.), 69/1 (tw.), 74 (tw.), 75 (tw.), 76 (tw.), 77 (tw.) und 78 (tw.)

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar. Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatz-

maßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

1.1 Rechtliche Grundlagen

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- 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. 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. 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 Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- 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 Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- 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).

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Borntin dient unter anderem der Wohnnutzung.

Es befinden sich auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Wohnnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung sind in dem Ortsteil Borntin gleichwertig vorhanden.

Es handelt sich hierbei um ein Misch-/Dorfgebiet.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße K 56 erschlossen.

Der Ortsteil Borntin ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Die Grundstücke sind sowohl mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden als auch mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Die oben benannten Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße, der Dorfstraße und der Ortschaft Borntin vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Schwellenwerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet erfüllt keine bedeutende Erholungsfunktion.

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder unmittelbar tangiert.

Im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 970 m das EU-Vogelschutzgebiet „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarer See“ (DE 2347-401).

Das Landschaftsschutzgebiet L090 „Landgrabental“ grenzt westlich und südlich direkt an das Plangebiet an.

Entlang des Kreisstraße VG 56 und des Weges entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen gem. §19 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Alleen.

Im näheren Umfeld liegen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Folgende Biotoptypen sind in der Ergänzungsfläche vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.945
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	1.847
13.3.4	PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	213
		gesamt:	4.005

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewertetem Landschaftsbildraum „Ackerplatte um Auerose“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche ist von der dörflichen Umgebung geprägt und somit von geringer Bedeutung.

1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Grünland und Freiflächen der Siedlungsbereiche vor. Es wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Die Überprüfung ergab für die Umgebungsbebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,4, so dass Versiegelungen von bis zu 60% möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind eingeschossig. Eine solche Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen. Die nach der Bebauung unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sollen zukünftig gärtnerisch genutzt werden.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	4.005		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		2.403	60
Bauflächen unversiegelt 40%		1.602	40
Gesamt:	4.005	4.005	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind temporär. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden diese abgestellt sein. Immissionen werden nur tagsüber auf die Umgebung einwirken und die zulässigen Werte nicht überschreiten. Um brütende Vögel und eventuell in Sommerquartieren vorkommende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen ist im Winter zu fällen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Neuversiegelungen betreffen durch ständige Bewirtschaftung verdichtete und beunruhigte Flächen. Die Auswirkungen sind kompensierbar. Bedeutende Lebensraumfunktionen werden nicht dauerhaft eingeschränkt.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Wohnen verursachte Immissionen.

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoff erhöhungen durch KFZ - Verkehr und Heizbetrieb sind gering.

1.4 Abgrenzung von Wirkzonen

Die Errichtung von Wohnbebauung auf intensiv genutzten Flächen erzeugt keine die vorhandenen Immissionen erheblich überschreitenden Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope (Feldhecken) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

1.5 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume und in keinem LSG.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

2.1.1 Flächen ohne Eingriff

Hier kommen die unversiegelten Bauflächen zum Ansatz, die zu gärtnerisch genutzten Flächen und Freiflächen (Zierrasen) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der der Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Bei den Grünlandflächen und Ruderalfluren werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m ²
PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	85

2.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der versiegelten Bauflächen zum Ansatz. Weiterhin werden beim Biotoptyp Grünland (GIM) auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb des Ergänzungsbereiches
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen des Grünlandes und der Ruderalfluren

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
GIM	1.945	1,5	0,75	2.188,125
RHK	1.847	3	0,75	4.155,750
PEU	128	1	0,75	96,000
	3.920			6.439,875

2.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keinen Funktionsverlust von Biotopen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht.

Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nicht wesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung von geschützten Biotopen wird nicht hervorgerufen.

2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen Vollversiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
GIM	1.167		0,5		583,500
RHK	1.108		0,5		554,000
PEU	128		0,5		64,000
			gesamt:		1.201,500

2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer

additiven Kompensation.

2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen laut Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Bei Einhaltung aller Maßnahmen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine in Roter Liste M - V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
6.439,875		-		1.201,500		7.641,375

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 7.642 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,95 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

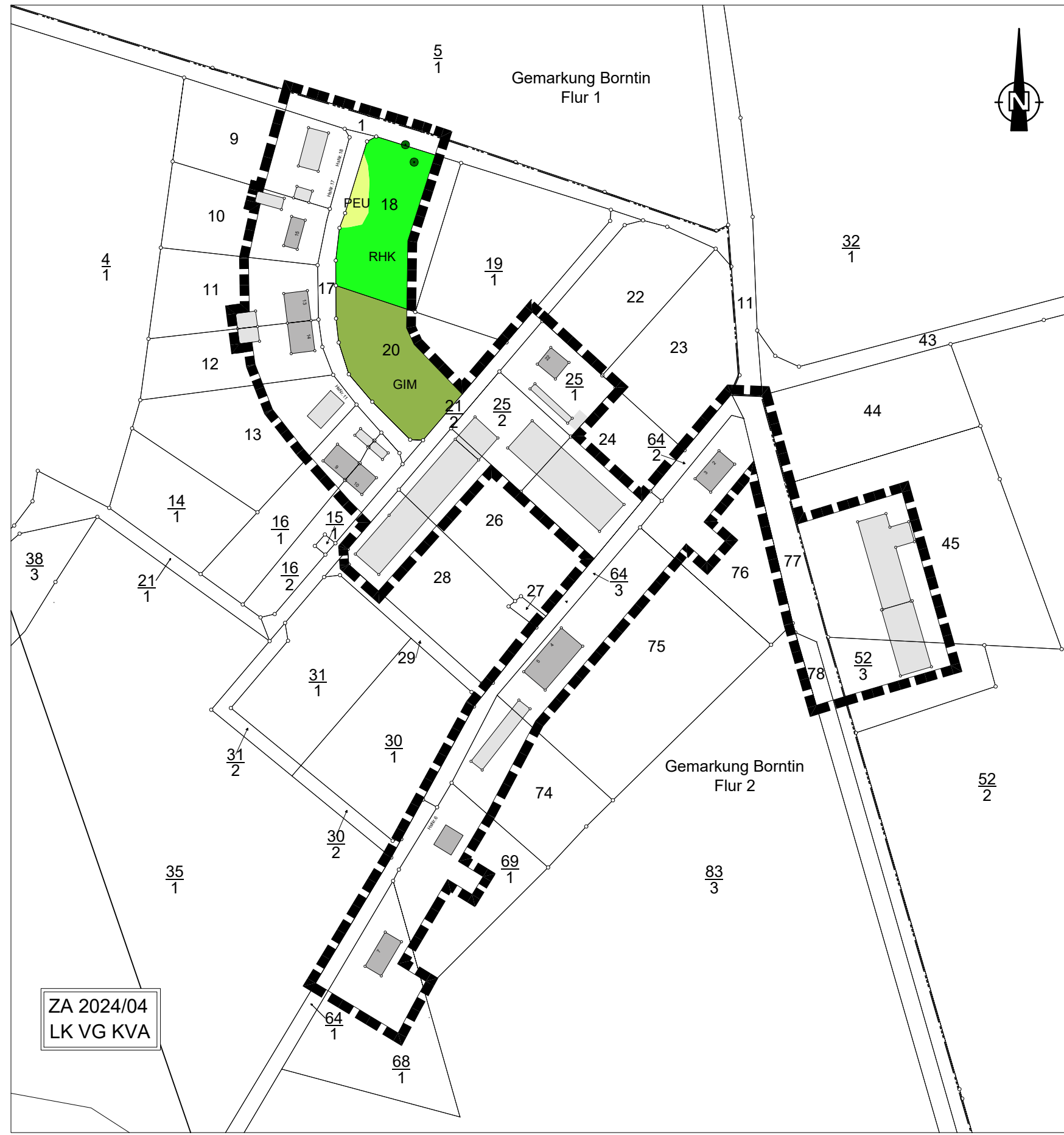
Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“, da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

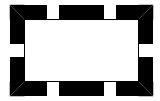
Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

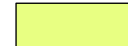
- ENTWURF -
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borntin der Gemeinde Boldekow



LEGENDE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Legende

-  2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
-  9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) 1.945m²
-  10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK) 1.847m²
-  13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) 213m²

Borntin - Biotoptypenplan
M 1:2000 24.02.2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@ibnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99
2023-264

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

ZA 2024/04
LK VG KVA