

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Boock

Begründung

Stand:

Dezember 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Boock
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Bauamt
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-36945948
info@planungsbuero-trautmann.de

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Boock

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes | 4 |
| 3. Beschreibung des Plangebietes | 4 |
| 4. Planungsanlass und Planungsziel | 4 |
| 5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung | 4 |
| 6. Planinhalt und Festsetzungen | 4 |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 6.2 Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 7. Nachrichtliche Übernahme | 5 |
| 7.1 Baudenkmale | 5 |
| 8. Hinweise | 5 |
| 8.1 Wirksamer Bebauungsplan | 5 |
| 8.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern | 5 |
| 8.3 Grenznaher Raum..... | 6 |
| 8.4 Munitionsfunde..... | 6 |
| 8.5 Jüdische Gemeinde..... | 6 |
| 8.6 Untere Verkehrsbehörde | 7 |
| 8.7 Kreisstraßenmeisterei | 7 |
| 8.8 Untere Abfallbehörde | 7 |
| 8.9 Untere Bodenschutzbehörde..... | 8 |
| 8.10 Untere Wasserbehörde..... | 8 |
| 8.11 Wasser- und Bodenverband | 10 |
| 8.12 Deutsche Telekom..... | 10 |

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Boock

58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung Boock über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung umfasst den gesamten Innenbereich des Dorfes Boock. Die Gemeinde hat die Planungsabsichten bezüglich neuer Einbeziehungsbereiche geändert und verzichtet darauf im weiteren Verfahren.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die gesamte Ortslage liegt im Naturpark NP6 „Naturpark am Stettiner Haff“.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung ist die Änderung der textlichen Festsetzungen und Aktualisierung des klargestellten Bereichs.

Die Gemeinde beabsichtigt die textlichen Festsetzungen der wirksamen Satzung teilweise zu streichen.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Boock hat keinen Flächennutzungsplan, aber bereits eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom Januar 1995. Die Ursprungssatzung wurde im Juli 1997 ausgefertigt und im Dezember 1997 rechtskräftig.

Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung wird die wirksame Satzung ersetzen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen 2.2 und 3.4 der wirksamen Satzung werden gestrichen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen 1.2 zu Dächern und 1.3 zu Außenwänden der wirksamen Satzung werden gestrichen.

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Baudenkmale

In Boock gibt es eine Reihe von Baudenkmalen.

Auszug aus der Liste der Baudenkmale, die sich im Plangeltungsbereich der Klarstellungssatzung befinden:

| Anschrift | Denkmalbezeichnung | Flur | Flurstücke |
|------------------------|---|------|------------------------|
| | Kirche | 2 | 423 |
| Lindenstraße 12 | Wohnhaus und Scheune | 2 | 491 |
| Lindenstraße 16 | Haustür | 2 | 495 |
| Lindenstraße 38 | Hofanlage | 1 | 83/3, 83/8, 83/16 |
| Lindenstraße 40 | Haustür | 1 | 83/5 |
| Lindenstraße 43 | Wohnhaus und Stall | 5 | 34/1 |
| Lindenstraße 47 | Mühlengehöft mit Wohnhaus, Mühle, Stall und Zaun | 5 | 10, 11, 14, 19, 20, 21 |
| Lindenstraße 55 | Bauernhaus | 2 | 414/1 |
| Lindenstraße 59 | Wohnhaus und Stall | 2 | 436 |
| Lindenstraße 65 | Bauernhaus | 2 | 460 |
| Löcknitzer Straße 5 | Bauernhaus | 2 | 99/6 |

8. Hinweise

8.1 Wirksamer Bebauungsplan

Mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 03 wurde die Klarstellungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.

8.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesamt für innere Verwaltung weist in seiner Stellungnahme vom 18.05.2022 auf gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hin. Nach Abfrage im Geoportal handelt es sich um die Lagefestpunkte 255104020, 255104030, 255104040, 255104050, 255104060, 255104070 und 255104130 sowie den Höhenfestpunkt 89320601.

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

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:

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Boock

- *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 zwei Metern 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, sollte im Umkreis von 30 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 zu stellen.“*

8.3 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 30.05.2022 hin:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 abs. 1 ZollVG i. B. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 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, dass Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

8.4 Munitionsfunde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.07.2022 hin:

„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

8.5 Jüdische Gemeinde

Der Landverband der Jüdischen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2023 hin:

„Sollten Sie aber während – auch in der Zukunft liegenden, auf dem durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung betroffenen Bereiche durchgeführten Baumaßnahmen – auf Hinweise stoßen, dass sich dort ein jüdischer Begräbnisplatz befunden haben könnte, so bitte wir Sie, uns darüber umgehend in Kenntnis zu setzen, damit wir entsprechende Maßnahmen einleiten können.“

8.6 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.07.2022 hin:

„Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes bzw. die notwendige Aufstellung von amtlichen Verkehrszeichen sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

8.7 Kreisstraßenmeisterei

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.07.2022 hin:

„Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraßen K 80 VG und K 81 VG wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen sind der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben anzuzeigen.“

8.8 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.07.2022 hin:

- „1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.*
- 2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.*
- 3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*
 - Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).*
 - Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.*
 - Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.*

- *Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.“*

8.9 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.07.2022 hin:

- „1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.
2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
 - Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
 - Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
 - Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.
 - Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.“

8.10 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.12.2023 hin:

1. „Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
3. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
4. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (**Grundwasserabsenkung**) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort schadlos zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Boock

*anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, (so auch in den öffentlichen Raum) ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10⁻³ bis 1*10⁻⁶ m/s liegen.*

- 6. Eine Einleitung von Niederschlagswasser des Bauvorhabens in ein Gewässer, stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
- 7. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.*
- 8. Nach § 38 (3) WHG sind Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden. In Absprache mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Uecker-Randow“ können von diesen Abständen ausnahmen genehmigt werden.*
- 9. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
- 10. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen 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 trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
- 11. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
- 12. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*
- 13. Anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.*

Hinweise

- 1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
- 2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
- 3. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
- 4. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.*
- 5. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.“*

8.11 Wasser- und Bodenverband

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 16.10.2023 hin:

„Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind.“

8.12 Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.05.2022 auf Telekommunikationslinien im Geltungsbereich der Satzung hin.

„Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (z. B. Höhenprofilveränderungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).“

Boock, 06.02.2024


Der Bürgermeister

