

- Entwurf -

**Begründung zur Innenbereichssatzung mit einbezogenen
Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der
Gemeinde Boldekow**

Auftraggeber: Gemeinde Boldekow
Über das Amt Anklam-Land
Hauptstraße 75
17398 Ducherow

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

Bearbeiter: Fanny Utes
(B. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf –

Begründung für die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Innenbe-
reichssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort
Boldekow der Gemeinde Boldekow

2.3 Angaben zum Planverfahren

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

4.2 Grünordnerische Festlegungen

5 Angaben zur technischen Erschließung

6 Sonstige Angaben

TEIL 1 – Entwurf zur Begründung die Klarstellung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow

1 Rechtsgrundlagen

Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), 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 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), 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 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- 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, 613), 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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldekow wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow gefasst.

Mit der Erarbeitung der Satzung sollen die Grenzen des bebauten Innenbereiches nach § 34 Abs. 4 BauGB im Ortsteil Boldekow der Gemeinde Boldekow festgeschrieben werden.

In einer Klarstellungssatzung legt die Gemeinde die vorhandenen Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest.

Derzeit befinden sich die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung der Gemeinde Boldekow im Außenbereich. Es besteht somit kein Baurecht für eine Bebauung.

Für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow gibt es bislang keine gültige Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow vorzunehmen.

Mit der Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Der Ortsteil Boldekow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit der Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow sollen die folgenden Planungsziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung im Ort Boldekow,
- Schaffung von Baurecht für geplante Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Die Erschließung des Standortes ist durch die vorhandene Straße „Am Gutshof“ gegeben.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow erforderlich.

Die Aufstellung der Klarstellungssatzung 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 Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow

Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Aufstellung der Innenbereichssatzung 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 Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow 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 Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow im vereinfachten Verfahren nach § 13 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.

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.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Boldekow ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde wird seit dem 1. Januar 2005 vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet. Bis zum 31. Dezember 2004 gehörte die Gemeinde zum Amt Spantekow.

Boldekow befindet sich an der Bundesstraße 197. Anklam liegt etwa 17 Kilometer nördlich und Neubrandenburg 31 Kilometer südwestlich der Gemeinde. Die Bundesautobahn 20 ist über den Anschluss Neubrandenburg-Nord (ca. 19 km) zu erreichen. Den Süden der Gemeinde durchquert der Große Landgraben. Der Nordteil des Gemeindegebietes liegt auf einem Endmoränenzug.

Das Plangebiet der Satzung über die Klarstellung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB befindet sich in der Gemarkung Boldekow, Flur 2.

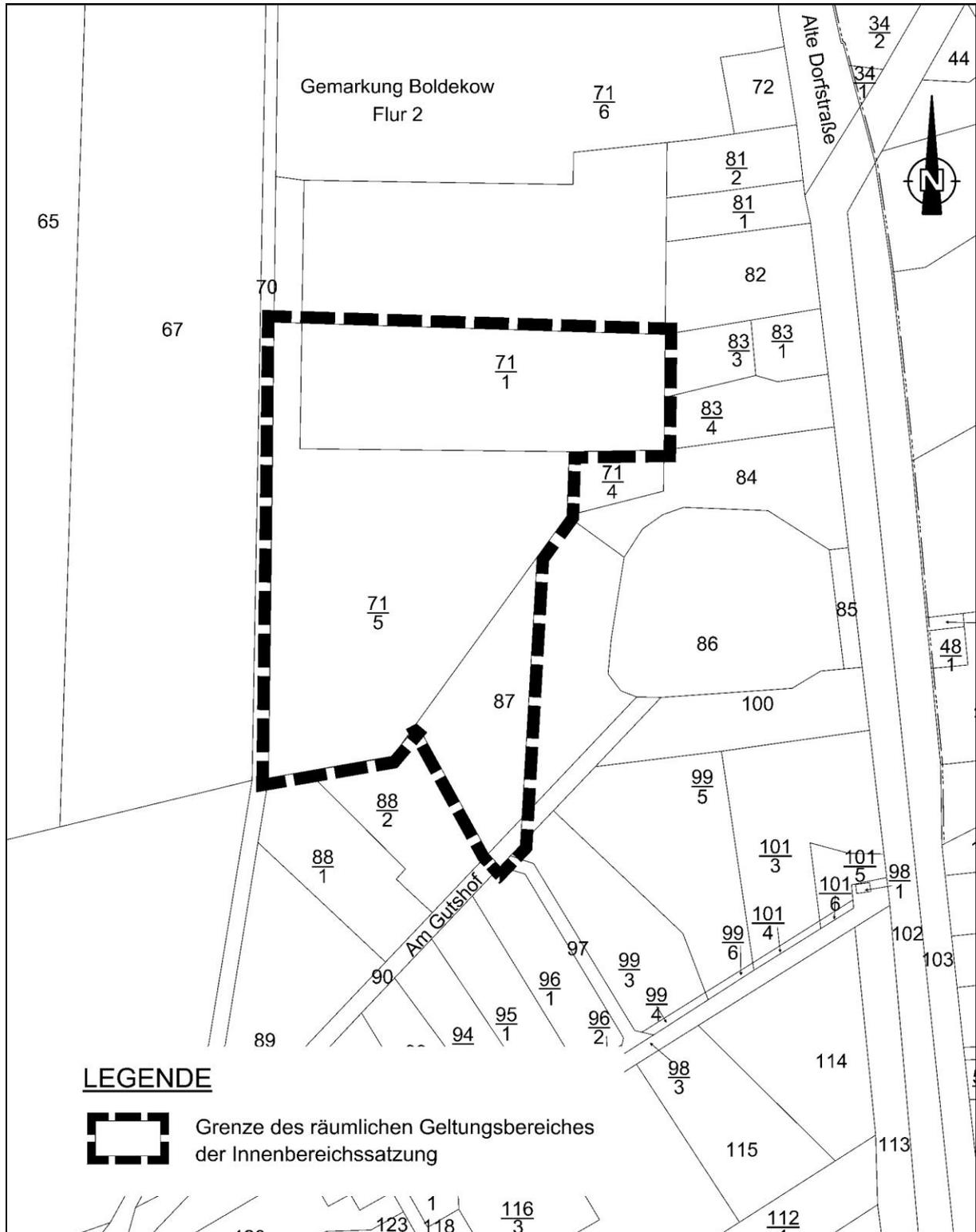
Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow umfasst die Flurstücke 71/1 (tw.), 71/5 (tw.), 87 (tw) und 90 (tw.).

Das Gebiet der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow beträgt ca. 19.100 m².

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifwald übergebenen Flurkarte.

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

Flurkartenübersicht für die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow



4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Da für den Ort Boldekow bislang keine Innenbereichssatzung aufgestellt wurde, gibt es derzeit kein Baurecht für Bauwillige. Folglich ist eine Bebauung ausgeschlossen. Der Ort Boldekow befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow soll Baurecht für eine städtebaulich geordnete Entwicklung für Wohnbebauung geschaffen werden.

Die ausgewiesenen Wohnstandorte innerhalb des Ortsteils tragen zu einer harmonischen Ergänzung des Ortes Boldekow bei.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festlegungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Die Gemeinde hat sich für eine Aufstellung der Innenbereichssatzung entschieden, um Entwicklungsflächen für Bauwillige zu schaffen und den Ort Boldekow zu festigen. Die Ausweisung des Plangeltungsbereiches befindet sich im westlichen Teil des Ortes Boldekow.

Im Bereich der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow ist ausschließlich die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung zulässig.

Die Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Es ist darauf zu achten., dass sie in der offenen Bauweise zu errichten sind.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich der Innenbereichssatzung haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße) und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Die Traufhöhe wird als maximale Höhe (in Metern), bezogen auf die Gebäudehöhe über Oberkante der vorhandenen Straße, auf 5,00 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude nach haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl sind 0,3 zulässig.

Voraussetzung für die Bebauung des Bereiches der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem dürfen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Boldekow sowie des Ortsteils Boldekow nicht entgegenstehen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow 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

20 m ²	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
1 Stück	Baum	(2 x verpflanzte, Stammumfang 12 – 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

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

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

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.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow grenzt direkt an die Straße „Am Gutshof“ an. Das Plangebiet ist folglich durch das innerörtliche Straßennetz erschlossen.

■ 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.

■ Regenentwässerung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Aufgrund des Ausschlusses einer weichen Bedachung ergibt sich eine Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow ist nicht elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Anlagen.

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

Der Versorgungsträger wird um entsprechende Angaben gebeten.

■ Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Rahmen des Planverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

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. weiffugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.