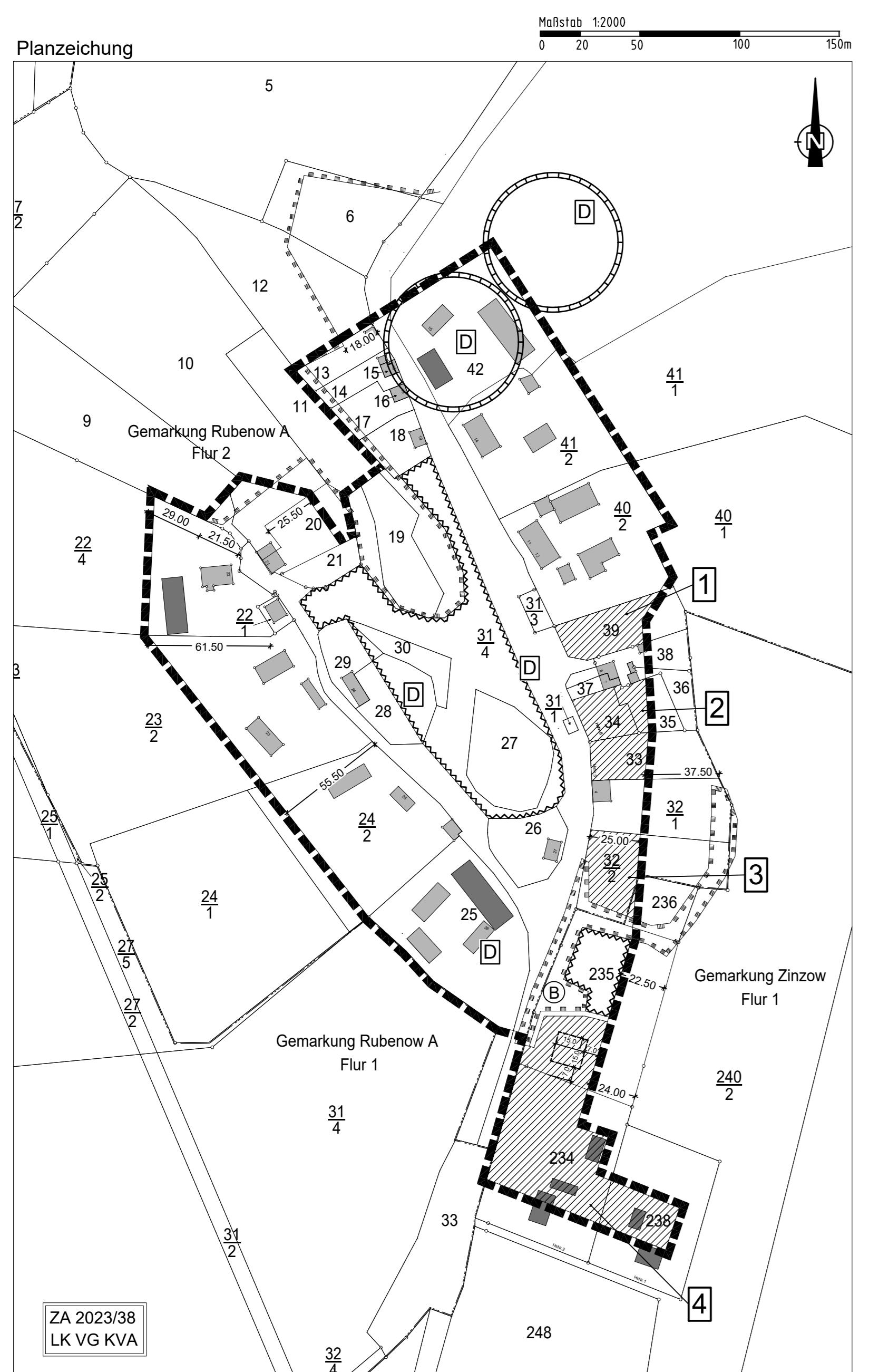


- ENTWURF -

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldebow



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL RUBENOW DER GEMEINDE BOLDEKOW

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 204, 270), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130, 136), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldebow am die nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldebow erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldebow gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung als Geltungsbereich im Maßstab 1:2.000 dargestellt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Wohngebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.
2. Die Wohngebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
3. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 3 Belange des Naturschutzes

1 Kompensationsmaßnahmen

1.1 Insgesamt 10.430 Eingriffsfächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

2 Belange des Fortbestandes Neubrandenburg

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist nach § 1 der WABStVO M-V in Verbindung mit § 20 LWaDVG M-V ein Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) zu bemessen. Dieser definiert sich als die Strecke zwischen der baulichen Anlage und der Traufkante, die die Waldgrenze darstellt. Nach § 3 (1) WABStVO M-V dürfen Ausnahmen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Der Bestandschutz für die Gebäude, die im Zuge der Änderung des Geltungsbereiches nicht in den Innenbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow fallen werden gilt nur, solange die Gebäude bestand haben.

Die Regelungen der WaldBrSchVO (Waldbandschutz-Verordnung) haben auch innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ihre Gültigkeit. Hierbei sei besonders auf die §§ 3 und 4 hingewiesen, wonach sämtliche feuerverursachenden Handlungen, wie zum Beispiel Rauchen, Grillen oder das Betreiben von Feuerstellen innerhalb eines Abstandes von 50 m zum Wald (fuß Nutzungsbereiche auf ihren Grundstücken 30 m) verboten ist.

3 Belange des Bergamtes Stralsund

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

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtsstil dar. Die Bergbaubewilligung besteht noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Projekt nicht entgegen.

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

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Rechtswert	Höhenwert	Tiefe
1	Geodätische Grundlage Koordinatensystem: ETRS 89/UTM Zone 33N (KGS-Pankow 16/1962)	33404278	5954950	293 m

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

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

4 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 Baudenkmalsschutz

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

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

1.2 In den Ergänzungsbereichen sind derzeit keine Baudenkmale bekannt.

2 Bodendenkmalsschutz

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

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

2.2 In den Ergänzungsbereichen sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

2.3 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Werden bei den Erdbauarbeiten 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 aufländige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, der Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, der Fund und die Fundstelle in den unveränderten Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erfasst Funde, die nach Zugang zur Anzeige berücksichtigt werden müssen. Die unter Denkmalschutzbehörde kann im Rahmen des Zutunbarum verfügen, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

3 Denkmalpflege

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

3.2 Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf, wer in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Zudem ist im Rahmen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde zu bestimmen, welche bauliche Ermächtigung genehmigungspflichtige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen der Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung nach Absatz 1. Die nach Satz 1 zuständigen Behörden haben vor der Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen. Kann das Einvernehmen nicht binnen vier Wochen hergestellt werden, so entscheidet die zuständige oberste Landesbehörde innerhalb von vier Wochen abschließend.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmäler sichergestellt werden. Die für die Maßnahme tragen der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V über die in Absatz 1 genannten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

4 Hinweis:

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

5 Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow wurde geändert.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

6 Der geänderte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldebow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.04.2024 bis zum 09.05.2025 im Internet auf der Internetseite des Amtes Anklam Land unter der Adresse <https://amt-anklam.de/bauleitplanung/bauleitplanung-boldebow/> - sowie des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/bauleitplaene/> veröffentlicht.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem Planungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagenordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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 - GeoINVG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebaut, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-Haus und Schwerfestpunkts darf eine kreisförmige Schuttschicht von zwei Metern Durchmesser über die überbaute Fläche verlegt werden.
- Verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken von Bäumen, Sträuchern und hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lageranlagen (LPA) 1-3. Gelingt dies nicht, so müssen die entsprechenden Ekerntypen und die entsprechende Markierung der Vermessungsmarken dürfen 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 Katasterverwaltung mitzuteilen.

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

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

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

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

2 Belange des Fortnumes Neubrandenburg

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist nach § 1 der WABStVO M-V in Verbindung mit § 20 LWaDVG M-V ein Abstand zum Wald von 30 Metern (Waldabstand) zu bemessen. Dieser definiert sich als die Strecke zwischen der baulichen Anlage und der Traufkante, die die Waldgrenze darstellt. Nach § 3 (1) WABStVO M-V dürfen Ausnahmen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Der Bestandschutz für die Gebäude, die im Zuge der Änderung des Geltungsbereiches nicht in den Innenbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow fallen werden gilt nur, solange die Gebäude bestand haben.

Die Regelungen der WaldBrSchVO (Waldbandschutz-Verordnung) haben auch innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ihre Gültigkeit. Hierbei sei besonders auf die §§ 3 und 4 hingewiesen, wonach sämtliche feuerverursachenden Handlungen, wie zum Beispiel Rauchen, Grillen oder das Betreiben von Feuerstellen innerhalb eines Abstandes von 50 m zum Wald (fuß Nutzungsbereiche auf ihren Grundstücken 30 m) verboten ist.

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

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Rechtswert	Höhenwert	Tiefe
1	Geodätische Grundlage Koordinatensystem: ETRS 89/UTM Zone 33N (KGS-Pankow 16/1962)	33404278	5954950	293 m

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

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

3 Belange des Bergamtes Stralsund

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

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtsstil dar. Die Bergbaubewilligung besteht noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Projekt nicht entgegen.

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

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Rechtswert	Höhenwert	Tiefe

<tbl_r cells="5" ix="1" maxcspan="1" maxrspan="1" usedcols