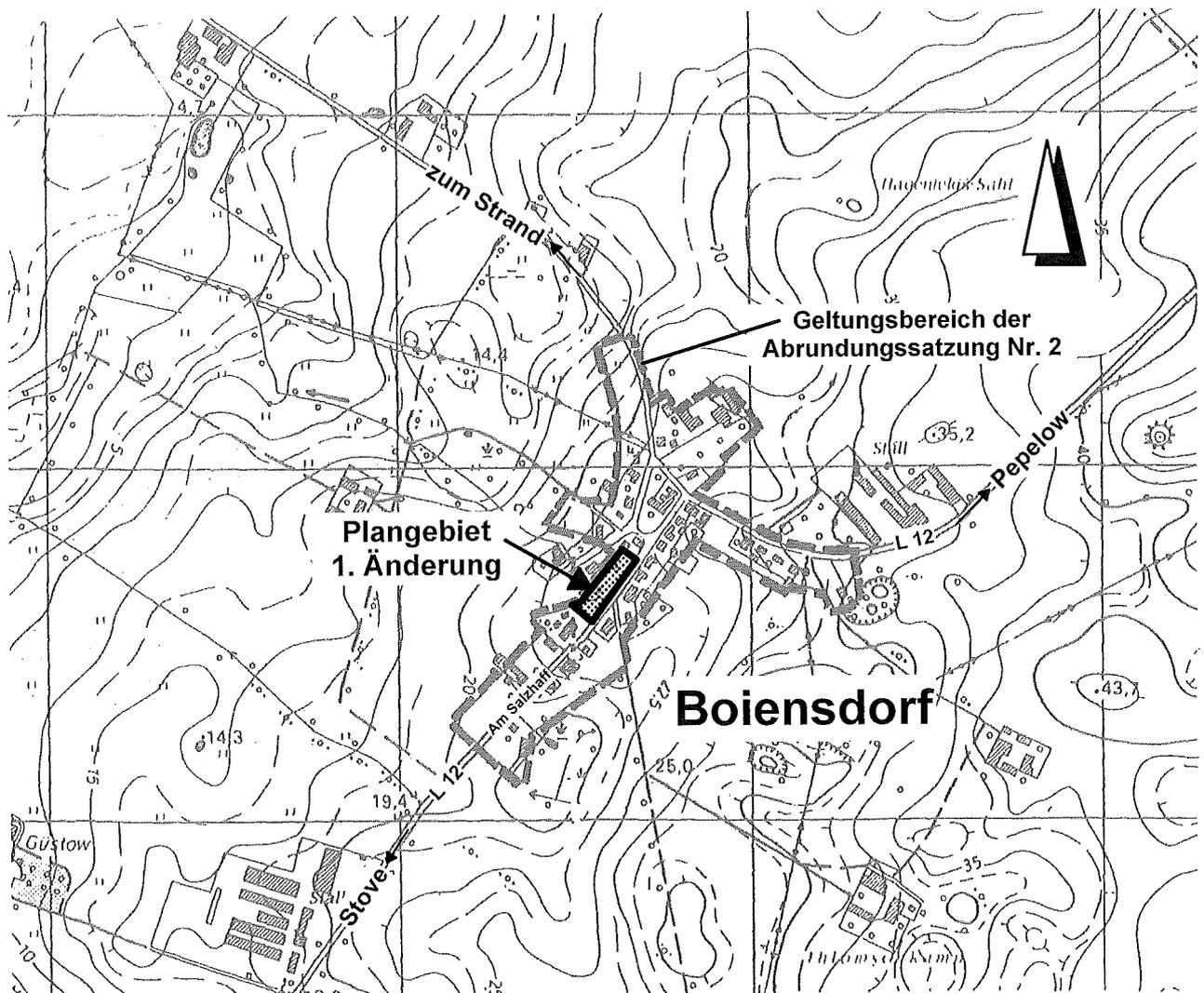


# Begründung

zur 1. Änderung  
der Abrundungssatzung Nr. 2  
der Gemeinde Boiensdorf

" OT Boiensdorf "



Übersichtsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
2. Geltungsbereich der Änderung
3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung
4. Erschließung
  - Wasserversorgung*
  - Schmutzwasserentsorgung*
  - Niederschlagswasserbeseitigung*
  - Elektroenergieversorgung*
  - Telekommunikation*
5. Gewässerschutz
6. Brandschutz
7. Altlasten / Abfallentsorgung
8. Bau- und Bodendenkmale

## 1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung der Abrundungssatzung der Gemeinde Boiensdorf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Boiensdorf  
Gemarkung Boiensdorf, Flur 1

Der Bereich der 1. Änderung der Abrundungssatzung umfasst die Fläche der Flurstücke 64/1 und 65/4, nordwestlich der Straße „Am Salzhaff“ im Innenbereich der Ortslage Boiensdorf.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Für ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Boiensdorf wurde am 16.02.2017 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Abrundungssatzung Nr. 2 "OT Boiensdorf" gefasst. Der Änderungsbereich ist in der rechtskräftigen Satzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des **Klarstellungsbereiches** festgesetzt. Planungsziel ist, durch Satzungsänderung zu bestimmen, dass der Planbereich der 1. Änderung zur Errichtung von Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, genutzt werden kann. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung der Grundstücke als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ist nicht mehr planungsrelevant.

Boiensdorf ist als Hauptwohrtort der Gemeinde im Flächennutzungsplan als Baufläche für unterschiedliche Nutzungsarten dargestellt. Der Planbereich der 1. Änderung liegt dabei innerhalb der beidseitig der Hauptstraße „Am Salzhaff“ ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Bereits im Jahr 1996 hat die Gemeinde eine Abrundungssatzung mit dem Planungsziel aufgestellt, den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes festzulegen. In diesem Zusammenhang wurde angrenzend an die ehemalige Gaststätte an der Hauptstraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Festsetzung begründete sich aus der ursprünglichen Absicht, die Grünfläche als Parkanlage zu gestalten und mit für den Gaststättenbetrieb zu nutzen. Da der Gaststättenbetrieb eingestellt wurde und eine Pflege des Grundstückes nicht mehr sichergestellt ist, wird nun von dem Entwicklungskonzept Abstand genommen.

Damit die Festsetzung der Grünfläche der Beurteilung einer künftigen Bebauung auf den Flurstücken 64/1 und 65/4 nicht entgegen steht, entfällt mit der 1. Änderung der Abrundungssatzung die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche.

Die Lage und Größe des Grundstückes bieten gute Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung, da es unmittelbar an der ortsdurchführenden Dorfstraße liegt und über diese erschlossen wird. Eine Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die typische beidseitige Bebauung an der Dorfstraße fortgeführt wird.

Die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich auf die örtlichen Bedarfsanforderungen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen. Da das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor und es ist somit keine Kompensation erforderlich. Die im Änderungsgebiet vorhandenen gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

#### **4. Erschließung**

##### Wasserversorgung

In der Straße „Am Salzhaff“ verläuft eine betriebsfertige Wasserversorgungsleitung (DN 150 AZ), an die Anschlussmöglichkeit besteht.

##### Schmutzwasserentsorgung

Ein betriebsfertiges Schmutzwasserkanalnetz (DN 200 Stz), an das Anschlussmöglichkeit besteht, befindet sich in der Straße „Am Salzhaff“.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten.

Die ortsnahе Versickerung entspricht der örtlichen Praxis der Niederschlagswasserbeseitigung, da in Boiensdorf keine zentrale Regenwasserableitung existiert. Der Nachweis der Sickerleistung ist durch den Bauherrn zu erbringen und kann dann erlaubnisfrei erfolgen.

Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

##### Elektroenergieversorgung

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der e.dis erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischer Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### Telekommunikation

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße. Eine Lageeinweisung durch die Telekom ist durch die Bauherren vor Baubeginn zu organisieren.

## **5. Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Umgang mit LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) hat auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## **6. Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Boiensdorf besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsbereiches des vereinbarten Vertragshydranten V2 (Ecke Am Salzhaff/Weidenweg Boiensdorf) mit einer möglichen Entnahmemenge von 48 m<sup>3</sup>/h. Somit ist ein Grundschutz im Brandfall sichergestellt.

### 7. Altlasten/Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Tel. Nr. 03881/784 311 zu richten. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

### 8. Bau- und Bodendenkmale

Es sind keine Bau- und/ oder Bodendenkmale auf den Flurstücken 64/1 und 65/4 der Flur 1 in der Gemarkung Boiensdorf nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Ein entsprechender Hinweis auf § 11 –Fund von Denkmalen- des DSchG M-V ist Bestandteil auf dem Plan.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 18.01.2018  
Ausgefertigt am:

06. FEB. 2018



  
Der Bürgermeister