

**- 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.

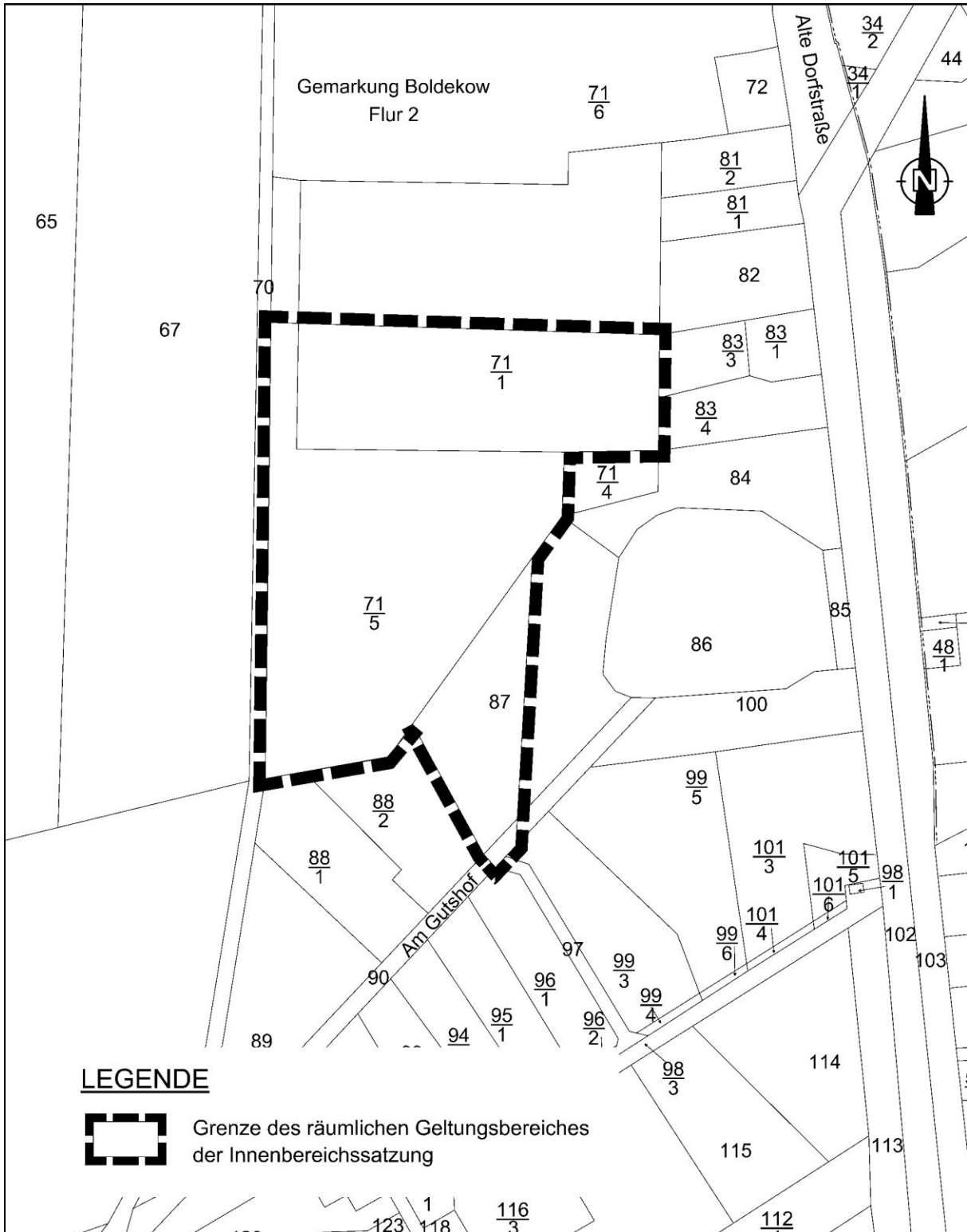
Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow umfasst die Flurstücke 71/1 (tw.), 71/5 (tw.), 87 (tw) und 90 (tw.).

Das Gebiet der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow beträgt ca. 19.100 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m <sup>2</sup>	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 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/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.

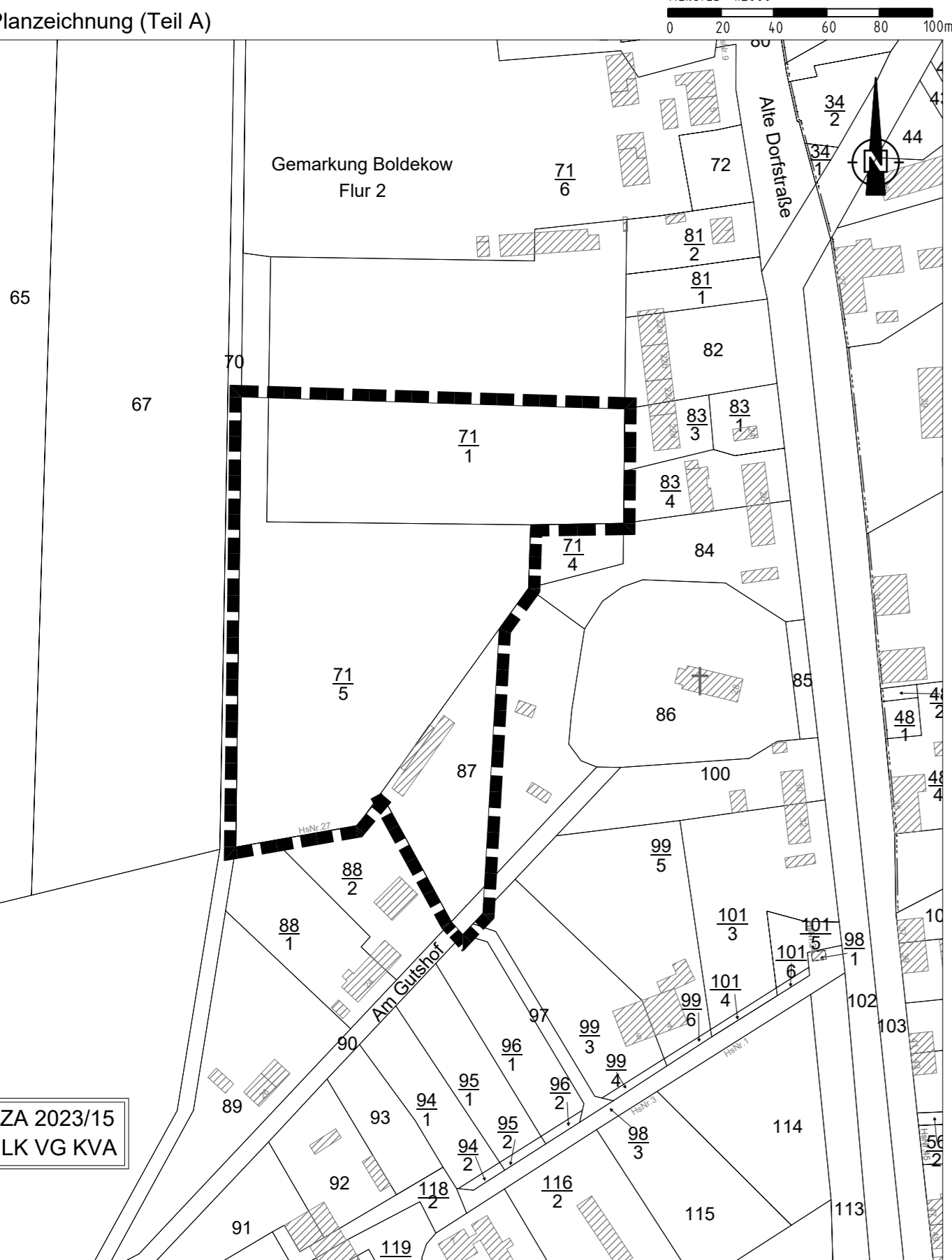
Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

### **6.3 Flächenversiegelungen**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

- ENTWURF -  
Innenbereichssatzung mit einbezogenen Flächen  
nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow  
der Gemeinde Boldekow



**Planzeichenerklärung**

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung
- z. B. 71/5 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung

**SATZUNG**

**ÜBER DIE KLARSTELLUNG MIT EINBEZOGENEN FLÄCHEN  
NACH § 34 (4) BAUGB FÜR DEN ORT BOLDEKOW  
DER GEMEINDE BOLDEKOW**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern 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), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldekow am ..... die nachfolgende Satzung über die Klarstellung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB erlassen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Klarstellung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt ist. Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Festsetzungen**

Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.
2. Die Gebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
3. 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.
4. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude nach (1) haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl sind 0,3 zulässig.
5. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen dienen ausschließlich dem Wohnungsbau.
6. Der Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
1 Stück	Baum	(2 x verpflanzt, 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 (gründordnerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB).

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

**§ 3  
Inkrafttreten**

Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum

Unterschrift

**Belange des Naturschutzes**

Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den der Landschaft zugewandten Seite der Grundstücke vorzunehmen.

Der Umfang der zu befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Dorfgebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

Nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,5 m (gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) als geschützte Landschaftsbestandteile unter besonderen Schutz gestellt. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, ihre Gestalt oder ihr charakteristisches Aussehen wesentlich zu verändern oder ihr weiteres Wachstum zu beeinträchtigen.

Der Vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gem. DIN 18920/RAS-LG 4 zu schützen. Stehende Kleingewässer mit angrenzender Ufervegetation sind nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10 m zur Böschungskante einzuhalten. Trockenmauern sind schutzwürdige Biotope und müssen erhalten bleiben.

**Belange der Bodendenkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter/innen in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Boldekow vom .....aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land am ..... erfolgt.

Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

2. Die Gemeindevertretung Boldekow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, lagen gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten

Montag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Mittwoch	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	7:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Der Entwurf der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow sowie die Begründung sind auch im Internet über die Homepage des Amtes Anklam-Land unter der Adresse <https://amt-anklam-land.de/category/bauleitplanung/> eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Satzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land ortsüblich bekannt gemacht worden.

Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

5. Die Gemeindevertretung Boldekow hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte und Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansesstadt Anklam, ..... Kataster- und Vermessungsamt Siegel

7. Der Entwurf der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung Boldekow beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Boldekow vom ..... gebilligt.

Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

8. Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

9. Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow mit der Begründung ist auch im Internet über die Homepage des Amtes Anklam-Land unter der Adresse <https://amt-anklam-land.de/category/bauleitplanung/> eingestellt.

Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Anklam-Land bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Die Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Boldekow der Gemeinde Boldekow tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

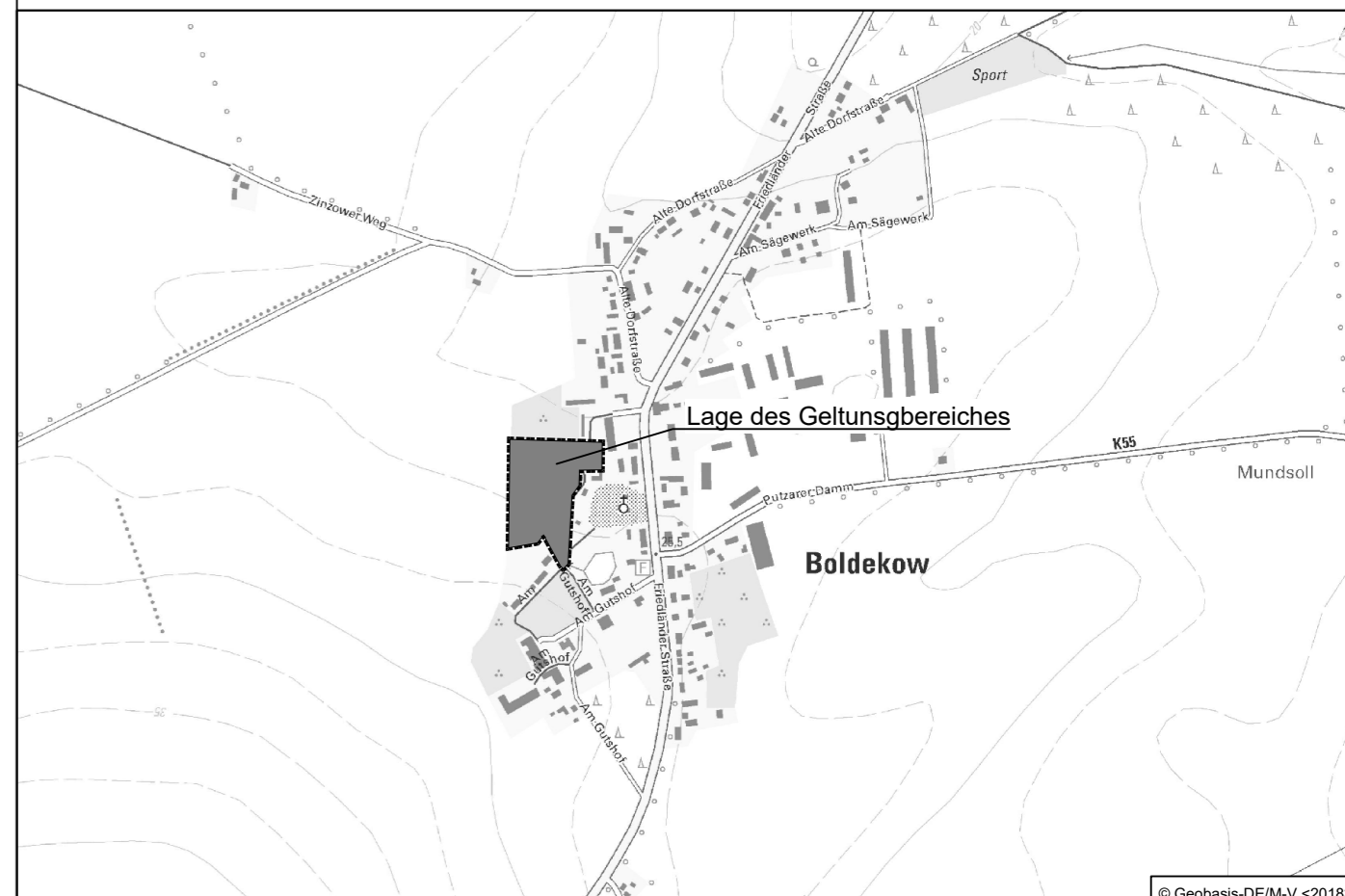
Boldekow, ..... Der Bürgermeister Siegel

**Rechtsgrundlagen**

- 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 (Planzeicherverordnung 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);

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

**Übersichtslageplan zur Lage des Bebauungsplanes**



**Plangrundlagen:**  
- Flurgrenzen aus aktuellen ALK-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Juli 2023)

**Planverfasser:**  
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Str. 29 17380 Anklam  
www.ingenieurburo-neuhaus.de anklaem@nbp.de  
Fax 0 39 71 / 20 66-0  
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Datum: August 2023 Maßstab: 1 : 2000