

## **- ENTWURF -**

### **Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch**

---

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

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Verfahren.....	3
1.3	Rechtsgrundlagen.....	3
1.4	Kartengrundlage .....	4
1.5	Bestandteile der Satzung.....	4
1.6	Geltungsbereich der Satzung .....	5
1.7	Aufstellungsbeschluss .....	6
1.8	Verfahrensablauf .....	7
<b>2</b>	<b>Ziele und Rahmenbedingungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Planungserfordernis.....	7
2.2	Landesplanerische Stellungnahme .....	8
2.3	Flächennutzungsplan.....	8
2.4	Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow.....	8
<b>3</b>	<b>Ortsentwicklung.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>10</b>
4.1	Lage des Satzungsgebietes.....	10
4.2	Städtebauliche Situation .....	11
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	12
4.4	Versorgung.....	12
<b>5</b>	<b>Naturschutzrechtliche Belange/ Naturräumliche Gegebenheiten .....</b>	<b>16</b>
5.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	16
5.2	Schutzgebiete.....	16
<b>6</b>	<b>Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet / Eigenentwicklung.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Herleitung der Abgrenzung.....</b>	<b>19</b>
7.1	Grundlagen.....	19
7.2	Erläuterung der Abgrenzung.....	21
<b>8</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	22
8.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme und Hinweise .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Weitere Hinweise .....</b>	<b>27</b>

### **Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Amt Anklam-Land  
Öffentliche Bekanntmachung  
Datum: 15.01.2026  
Unterschrift: *Herold*

**Entwurf - Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow**

**1 Allgemeines**

**1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Boldekow beabsichtigt für den Ortsteil Rubenow die baurechtliche Situation zu klären und den Innenbereich klarstellend vom Außenbereich durch die Aufstellung einer Innenbereichssatzung abzugrenzen.

**1.2 Verfahren**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

**1.3 Rechtsgrundlagen**

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);
- 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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151);
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794);
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184);
- Hauptsatzung der Gemeinde Boldekow: in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2014, zuletzt geändert durch die Dritte Satzung zur Änderung vom 23.07.2019.

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 43 in 17389 Anklam vom 16.04.2021.

#### **1.5 Bestandteile der Satzung**

Die Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow besteht aus:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 2.000 mit der Zeichenerklärung und
- Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

## **1.6 Geltungsbereich der Satzung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil) zeichnerisch dargestellt.

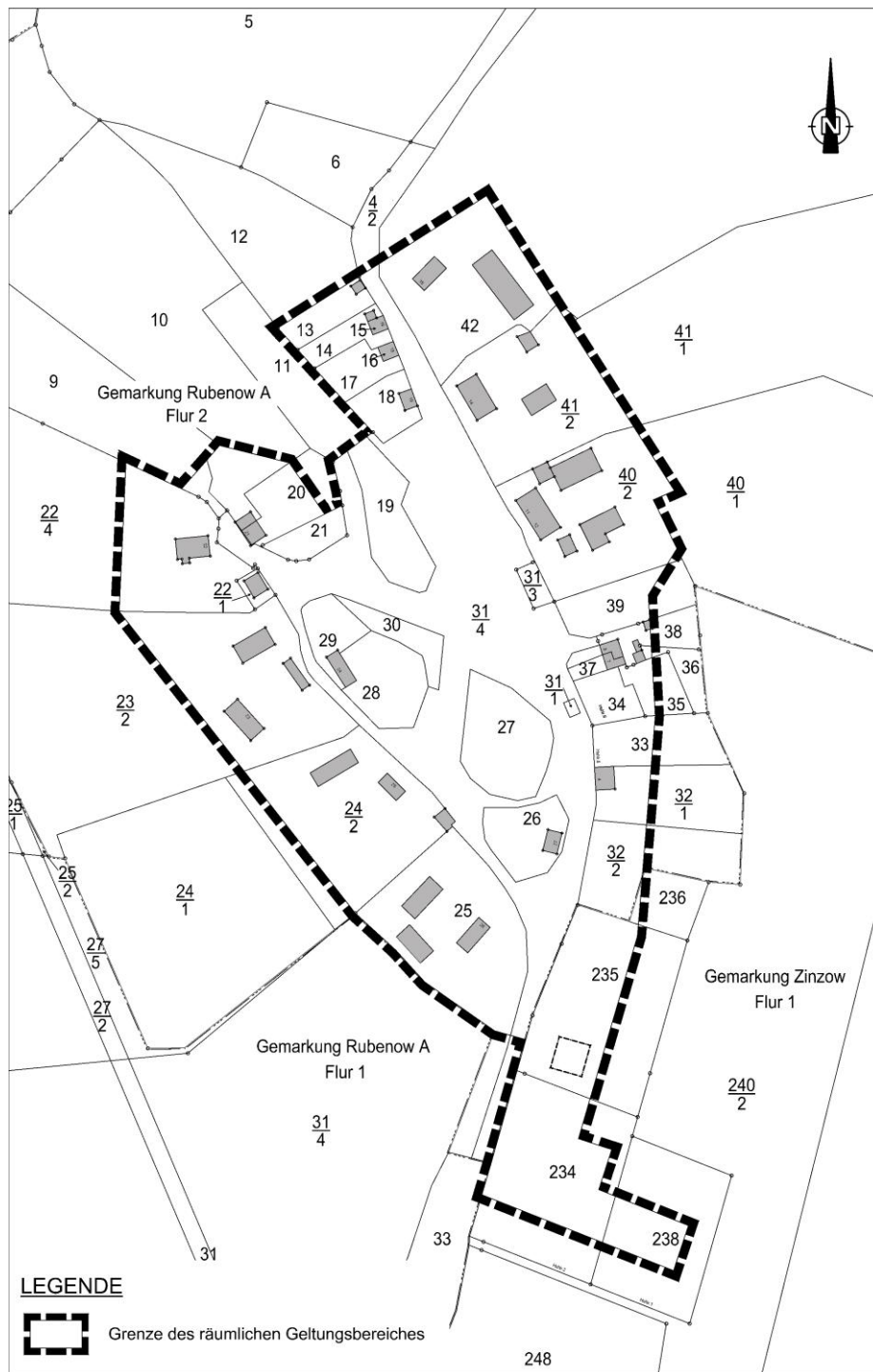
Der räumliche Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow umfasst eine Fläche von 67.170 m<sup>2</sup> (6,7 ha) und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemeinde	Rubenow
Gemarkung	Zinzow
Flur	1
Flurstück	234, 235, 236 und 238 (alle teilweise)

Gemarkung	Rubenow A
Flur	2
Flurstück	9 (tw.), 10 (tw.), 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 (tw.), 21, 22/1, 22/4 (tw.), 23/2 (tw.), 24/2 (tw.), 25 (tw.), 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/3, 31/4 (tw.), 32/1 (tw.), 32/2 (tw.), 33 (tw.), 34, 35 (tw.), 36 (tw.), 37, 38 (tw.), 39 (tw.), 40/2, 41/2 und 42 (tw.)

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ortsteil Rubenow vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



## 1.7 Aufstellungsbeschluss

Die Vertreter der Gemeinde Boldekow haben in ihrer Sitzung am 27.07.2021 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow beschlossen. Der Beschluss wurde im Internet auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land unter der Adresse <https://amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-boldekow/> und im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Anklam Land" ortsüblich bekannt gemacht.

## **1.8    Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.02.2022 den Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden erfolgte vom 30.05.2022 bis 01.07.2022. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Aufgrund von Hinweisen und Bedenken im Rahmen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Entwurfsunterlagen geändert. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 25.03.2024 bis zum 26.04.2024. Die Stellungnahmen werden erneut ausgewertet und das Ergebnis erneut mitgeteilt.

Aufgrund weiterer Hinweise und Bedenken im Rahmen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die geänderten Entwurfsunterlagen erneut geändert. Es erfolgt eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 17.04.2025 bis zum 09.05.2025. Die Stellungnahmen werden erneut ausgewertet und das Ergebnis erneut mitgeteilt.

Aufgrund erneuter Hinweise und Bedenken im Rahmen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die geänderten Entwurfsunterlagen nochmals geändert. Es erfolgt eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom ..... bis zum ..... Die Stellungnahmen werden nochmals ausgewertet und das Ergebnis erneut mitgeteilt.

(Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldekow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... 2025 den Satzungsbeschluss gefasst.)

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

## **2       Ziele und Rahmenbedingungen der Planung**

### **2.1    Planungserfordernis**

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch die Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde Boldekow ist es, für die Ortslage Rubenow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Die ortskonkreten Voraussetzungen werden im Kapitel 7 erläutert.

## **2.2 Landesplanerische Stellungnahme**

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt vom 14.11.2022 vor. Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Boldekow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow bedarf keiner Genehmigung.

Im Zusammenhang der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet, sind die im Zusammenhang der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu beachten.

## **2.4 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Aufstellung der Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Ergänzungen 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.



### 3 Ortsentwicklung

Das Messtischblatt zeigt Rubenow siedlungshistorisch als Angerdorf. Historische Karten zeigen eine planmäßige Anlage mit Häusern und Gehöften des Dorfes um einen zentralen Platz, dem Anger.



Abb. 01: Ortsteil Rubenow im Jahr 1900

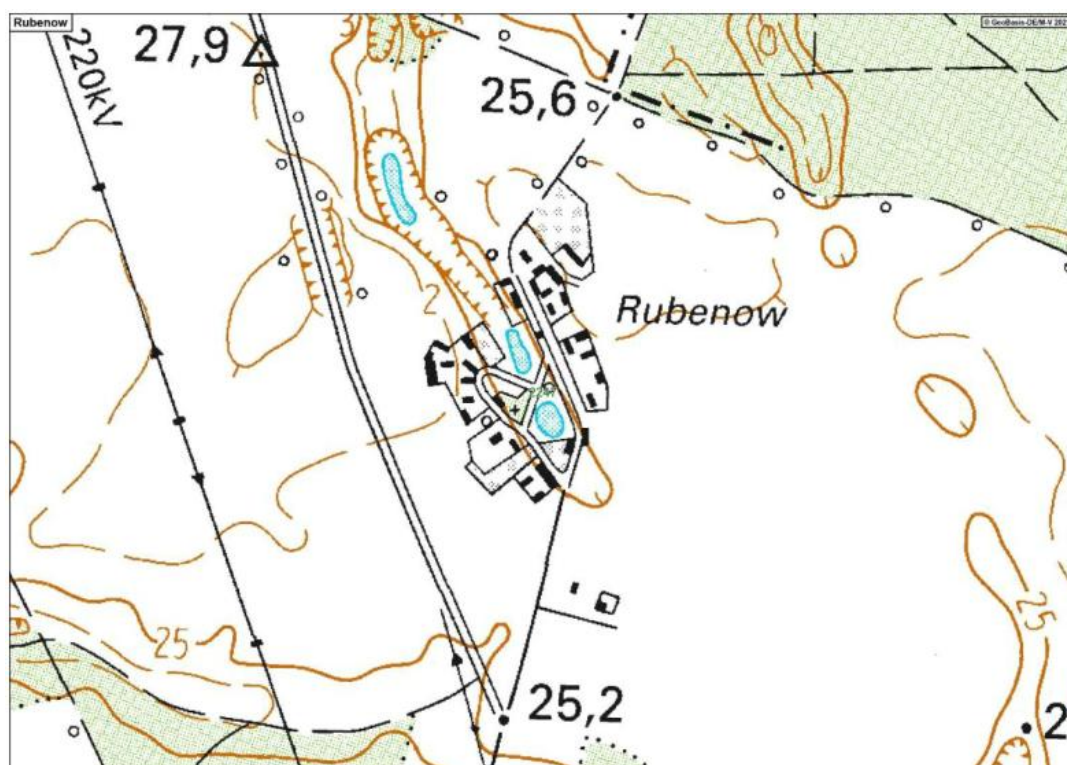
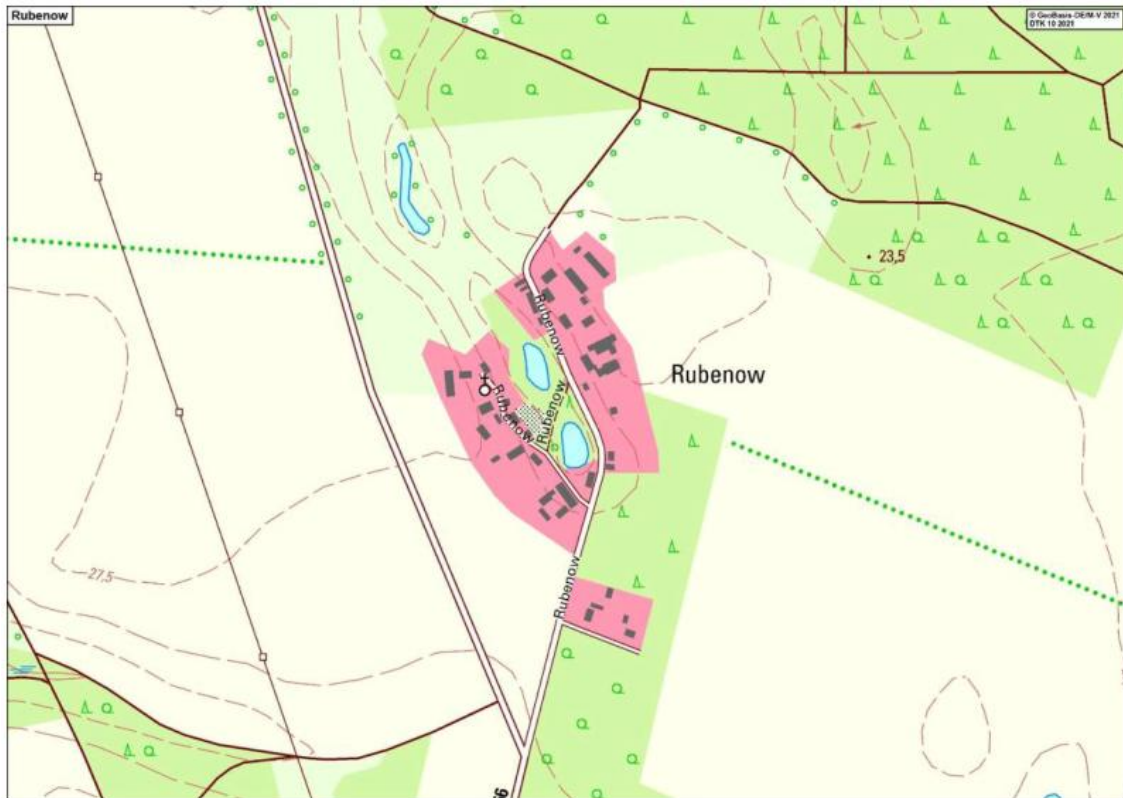


Abb. 02: Ortsteil Rubenow im Jahr 1995

Die Karte aus dem Jahr 1995 zeigt die Weiterentwicklung der Bebauung im Dorf.



*Abb. 03: Ortsteil Rubenow im Jahr 2021*

## **4 Bestandsanalyse**

### **4.1 Lage des Satzungsgebietes**

Der Ort Rubenow befindet sich ca. 16 km südwestlich der Hansestadt Anklam im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Boldekow umfasst die Ortsteile Boldekow, Borntin, Glien, Gliener Siedlung, Kavelpaß, Putzar, Rubenow und Zinzow.

Boldekow ist der Hauptort. Er ist ca. 3 km entfernt. Die Gemeinde Boldekow hatte Ende 2019 insgesamt 659 Einwohner.

Der Ortsteil Rubenow liegt nordwestlich des Hauptortes und ist durch die Kreisstraße K 56 mit Boldekow verbunden. Durch die im Norden verlaufende Landesstraße L31 gibt es eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die B 197 führt im Nordosten nach Anklam und stellt den Anschluss über die B 199 an die A 20 dar.

## **4.2 Städtebauliche Situation**



*Abb. 04: Luftbild der Ortslage Rubenow in der Gemeinde Boldekow*

Das Angerdorf ist noch heute gut erkennbar.

Die vorhandenen Straßen sind mit anliegenden Wohnhäusern versehen. Die Wohnbebauung ist vorwiegend eingeschossig. Es gibt aber auch Wohnbebauungen mit zwei Vollgeschossen. Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

Die Wohngebäude weisen zumeist Dachformen als Sattel- und Krüppelwalmdach auf in den Farbtönen rot, braun und grau. Die Dacheindeckungen wurden mit Dachziegeln oder Reet vorgenommen.

Die Außenfassaden sind als, aus Ziegelsteinen, gemauertes Mauerwerk ohne Außenputz oder auch als verputzte Fassade gestaltet. Vereinzelt treten auch Holzfassaden auf.

Die privaten Grundstücke in Rubenow verfügen über teilweise große Nebenanlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen. Hierfür wurden auch Dacheindeckungen aus Blech verwendet. Die Einfriedungen der privaten Grundstücke bestehen zum Großteil aus Metall und aus Hecken.



#### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

##### **■ Äußere Erschließung**

Rubenow ist über die Kreisstraße VG 56 erreichbar. Das Dorf ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

##### **■ Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die „geteilte“ Hauptstraße.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/ Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

##### **■ Erschließung für die Feuerwehr**

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsfächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

#### **4.4 Versorgung**

##### **■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante und vorhandene 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**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Für den Ortsteil Rubenow ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

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

In der Mitte des Ortsteils Rubenow befindet sich ein Naturteich. Dieser verfügt über eine Entnahmestelle und wird für die Löschwasserversorgung genutzt.

Des Weiteren ist es durch die Gemeinde Boldekow geplant, auf dem Flurstück 31/4, Flur 2 der Gemarkung Rubenow eine neue Löschwasserentnahmestelle zu installieren.

Bei der Errichtung der Löschwasserentnahmestelle werden die entsprechenden DIN-Vorschriften (DIN 14210, DIN 14220 und DIN 14230) berücksichtigt. Eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden wird gewährleistet.

Die Löschwasserentnahmestelle wird noch vor Satzungsbeschluss errichtet. Ein Nachweis der errichteten Löschwasserentnahmestelle wird dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Lage der geplanten Löschwasserentnahmestelle mit 300m-Radius (blauer Umring) kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Feuerwehr:

Bei einem Brandfall in der Ortslage Rubenow kommt die Freiwillige Feuerwehr Boldekow mit ihren Löschgruppen Putzar und Zinzow und als nachrückende Wehr die Freiwillige Feuerwehr Sarnow zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Die Feuerwehren verfügen über wasserführende Fahrzeuge, die zur Erstbekämpfung des Brandes zur Verfügung stehen. Die Befüllung der Fahrzeuge erfolgt über die Hydranten vor Ort.

Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr:

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Ortsstraßen. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, insbesondere zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinien für Flächen der Feuerwehr M-V“ und der DIN 14090, in Verbindung mit § 5 LBauO M-V und der „FwDV 10 – Tragbare Leitern“ herzustellen.



Abb. 05: Geplante Löschwasserentnahmestelle auf dem Flurstück 31/4, Flur 2 der Gemarkung Rubenow mit 300m-Radius (blauer Umring)

## ■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

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

## ■ Telekommunikation

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen sowie aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Durch das geplante Vorhaben sind keine bedingten Änderungen an den Anlagen der Telekom erkennbar. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht geplant.

Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, ist dies mindestens 16 Wochen vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: [Planauskunft.Nordost@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nordost@telekom.de) gestellt werden.

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, wird die App „Trassen Defender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

## ■ Breitband

Der Plangeltungsbereich berührt Bereiche des geförderten Breitbandausbaus.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden, ist bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nachzufragen.

Die Trasse wurde genehmigt. Es handelt sich um das Projektgebiet VG23\_24 Cluster9\_001. Das Projektgebiet 23\_24 befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung ist das ausführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren:

Anschrift: Landwerke MV Breitband GmbH  
Wilhelm-Stolte-Straße 90  
17235 Neustrelitz

E-Mail: [Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de](mailto:Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de)

## **5 Naturschutzrechtliche Belange/ Naturräumliche Gegebenheiten**

### **5.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet. Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des nordöstlichen Flachlandes und ist der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten und Landschaftseinheit Lehmplatten“ südlich der Peene zuzuordnen.

### **5.2 Schutzgebiete**

Es grenzen nationale Schutzgebiete an die Satzung und deren Flächen an.

#### **■ Landschaftsschutzgebiet „Landgrabental“**

Das Landschaftsschutzgebiet MV\_LSG\_090 „Landgrabental“ umfasst eine Fläche von ca. 4.000 ha.

Das Vorhabengebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet, beeinträchtigt dieses jedoch nicht.

### **5.3 Biotop**

Im Planbereich sind Biotop vorhanden.

Oberhalb des Ergänzungsbereiches drei im Bereich des Flurstücks 235 und an der Grenze zu den Flurstücken 236 und 32/2 der Flur 1, Gemarkung Zinzow befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP 11950 - Naturnahe Feldhecke).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.



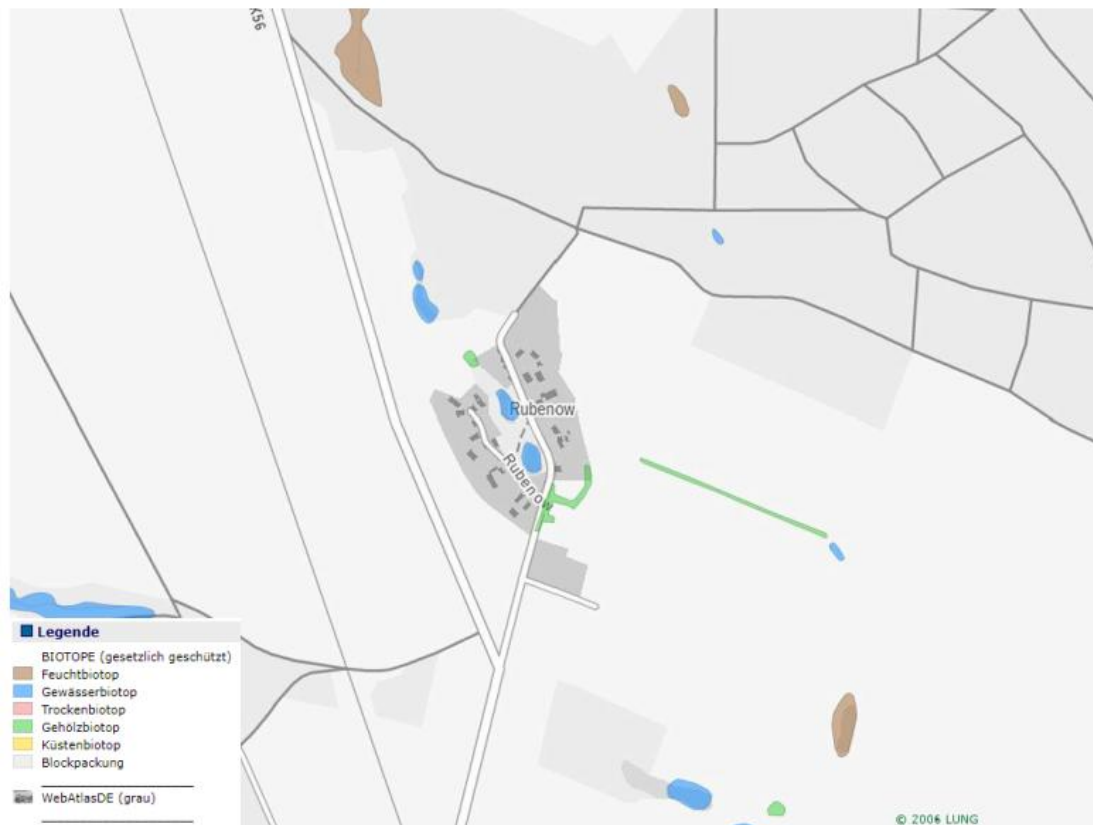


Abb. 06: Biotopkarte (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

## 6 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet / Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms VP zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen dient dieses Schema als Orientierung.

Der Gebietscharakter der Ortslage Rubenow entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Boldekow sind seit 2015 rückläufig. Heute verzeichnet die Gemeinde Boldekow 630 Einwohner/innen, während es im Jahre 2015 noch 668 Einwohner/innen waren. Die Gemeinde Boldekow möchte ihre Einwohnerzahlen stabilisieren und den Zuzug neuer Einwohner/innen begünstigen und auch bereits vorhandenen Einwohnern der Gemeinde Boldekow die Möglichkeit bieten, in der Gemeinde ansässig zu bleiben. Dies soll durch die Ausweisung von potenziellen Baugrundstücken erfolgen.

Ein Grund für die bislang schwindenden Einwohnerzahlen ist auch auf die Flächenverfügbarkeit hinsichtlich von Baugrundstücken zurückzuführen. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen, um Bauwilligen die Chance zu bieten, sich in der Gemeinde Boldekow anzusiedeln und damit die Einwohnerzahlen der Gemeinde zu stabilisieren. Durch die Schaffung von Baugrundstücken im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll der Zuzug junger Familien begünstigt werden und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Die Gemeinde Boldekow weist dafür in dem Ortsteil Rubenow insgesamt vier Ergänzungsbereiche aus.

Der Ergänzungsbereich eins befindet sich mittig des Ortsteils Rubenow auf der östlichen Seite und besteht aus dem Flurstück 39, Flur 2, Gemarkung Rubenow A. Diese Ergänzungsfläche schließt sowohl im Norden als auch im Süden an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und stellt somit einen sogenannten Lückenschluss zwischen zwei vorhandenen Bauungen dar. Es handelt sich hierbei um eine Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Erschlossen wird dieser Ergänzungsbereich durch die Ortsdurchfahrt des Ortsteils Rubenow. Es wird ein potenzielles Baugrundstück geschaffen für ein Einfamilienhaus.

Der Ergänzungsbereich zwei befindet sich ebenfalls mittig des Ortsteils Rubenow auf der östlichen Seite und liegt unterhalb des Ergänzungsbereiches eins auf den Flurstücken 33, 34 und 35 (tw.), Flur 2 der Gemarkung Rubenow A. Dieser Ergänzungsbereich wird ebenfalls im Norden und Süden und durch bereits vorhandene Wohnbebauungen geprägt und stellt ebenso wie der Ergänzungsbereich eins eine Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar. Die Erschließung erfolgt durch die Ortsdurchfahrt Rubenow. Es werden zwei potenzielle Baugrundstücke ausgewiesen.

Der Ergänzungsbereich drei befindet sich unterhalb der Ergänzungsbereiche eins und zwei auf dem Flurstück 32/2, Flur 2 der Gemarkung Rubenow A. Im Norden und Westen des Ergänzungsbereiches befinden sich bereits vorhandene Wohnbebauungen. Die Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt des Ortsteils Rubenow. Es wird somit ein potenzielles Baugrundstück erschlossen.

Der vierte Ergänzungsbereich liegt im Süden des Ortsteils Rubenow und umfasst unter anderem das Flurstück 235 (tw.), Flur 1 der Gemarkung Zinzow. Zum Schutz des bestehenden gesetzlich geschützten Biotops wird ein Bau Feld innerhalb dieser Ergänzungsfläche ausgewiesen, um Beeinträchtigungen des vorhandenen Biotops zu vermeiden. Des Weiteren gehören auch die Flurstücke 234 und 238, Flur 1 der Gemarkung Zinzow zu dem Ergänzungsbereich 4. Auf diesen beiden Flurstücken befinden sich bereits vorhandene Wohnbebauungen und Nebenanlagen. Aufgrund der Einhaltung des Waldabstandes von 30 m wurde der Verlauf des Geltungsbereiches teilweise durch die Gebäude gelegt. Das Flurstück 234 innerhalb des Ergänzungsbereiches vier bietet zwei weitere potenzielle Baugrundstücke.

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow werden circa sechs Baugrundstücke ausgewiesen.

Die vier Ergänzungsbereiche runden die Ortsstruktur des Ortsteils Rubenow ab bzw. ermöglichen eine Verdichtung des Ortsteils Rubenow und ermöglichen den Zuzug junger Familien und sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Boldekow. Für die Ergänzungsflächen drei gibt es bereits ein konkretes Vorhaben.

Alle potenziellen Baugrundstücke der Ergänzungsbereiche eins bis vier sind erschlossen.

Zum Thema Eigenbedarf ist es grundsätzlich so, dass die Gemeinde Potenzialflächen erkennt und, im Rahmen ihrer Planungshoheit, bebaubar machen möchte. Es ist jedoch anzumerken, dass die Inanspruchnahme auf privaten Grundstücken durch die Gemeinde nicht steuerbar ist.

## **7 Herleitung der Abgrenzung**

Nachfolgend soll auf die Voraussetzungen für diese Satzung näher eingegangen werden.

### **7.1 Grundlagen**

Es werden zunächst die allgemeinen Satzungsvoraussetzungen benannt. Die kursiv geschriebenen Textteile sind Zitate aus Stellungnahmen des benachbarten Landkreises MSE:

*Der Erlass beider Satzungstypen (Klarstellung und Ergänzung) ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:*

#### **1. Klarstellungssatzung**

*Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist.*

Es ist ein Ortsteil mit historisch - traditionellen Baustrukturen vorhanden. Der Ort besteht aus im Wesentlichen aneinandergereihten bebauten Grundstücken in einer regional siedlungstypischen Dichte.

*Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.*

*Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen.*

*Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.*

Auf die städtebauliche Eigenart des Dorfes Rubenow wurde eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung des gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die jeweils ohne größere Baulücken untereinander an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen. Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude teilweise mit ein. Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt.

## 2. Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, § 34, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.

### Einfügung und Erschließung

Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Missstände nutzbar sein.

Das ist hier gegeben. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch die gleichartige Bestandsbebauung herleitbar.

Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als *lex specialis* gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen.

Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. (Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen und baulichen Anlagen. Die Bebauung in Rubenow ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt. Hauptsächlich handelt es sich im Bestand um Wohnbebauung. Im Westen ist der Taxi- und Fahrdienst Becker zu beachten.

In der Gemeinde Boldekow ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

## **7.2 Erläuterung der Abgrenzung**

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

Nachfolgend wird ortskonkret auf die Abgrenzung des Satzungsbereiches eingegangen.

Am nördlichen Ortseingang erfolgt die Abgrenzung im Nordosten aufgrund der Bestandsituation der Wohngebäude an der Hauptstraße des Ortes Rubenow.

Im weiteren Verlauf, östlich der Hauptstraße, wird die Ausgrenzung des Innenbereiches entsprechend den Bestandsanlagen vorgenommen. Die Baulücken auf den Flurstücken 39 (tw.), 34, 35 (tw.), 33 (tw.), 32/2 der Flur 2, Gemarkung Rubenow A sowie 235 (tw.), 234 (tw.) und 238 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Zinzow werden aufgrund der baulichen Vorprägung der angrenzenden Flurstücke in den Innenbereich als Ergänzungsfläche miteinbezogen.

Den südöstlichen Abschluss bildet ein Wohnhaus mit Nebenanlagen.

Der westliche Bereich der Ortschaft Rubenow wird durch die vorhandene Bebauung arrondiert.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Osten und Süden der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Die Ergänzungsflächen waren in der Vergangenheit bereits bebaut, wie die Karte aus dem Jahr 1900 zeigt. 1995 waren die Flächen unbebaut und sollen jetzt wieder aktiviert werden, um eine Verdichtung der Ortsstruktur vorzunehmen und den Zuzug junger Familien zu unterstützen.

## **8 Planinhalt und Festsetzungen**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich.

Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Rubenow.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesichert werden.

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

Die Wohngebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.

Die Wohngebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

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.

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen.

Innerhalb der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 235 der Flur 1, Gemarkung Zinzow wurde ein Baufeld aufgezogen. Dies wurde aufgrund des vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops vorgenommen, um Beeinträchtigungen durch Bebauungen zu vermindern.

Auf den restlichen Ergänzungsflächen wurden keine Baufelder ausgewiesen.

Die Ortsmitte des Ortsteils Rubenow wurde als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen Naturteich, welcher gleichzeitig für die Löschwasserversorgung genutzt wird sowie um Grünflächen. Somit kann gewährleistet bleiben, dass diese erhalten bleiben und nicht durch Bebauungen überplant werden.

Auch für den nördlichen Teil des Flurstücks 235 wurde eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Diese dient dem Schutz des hier vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops. Somit werden Beeinträchtigungen des Biotops in diesem Bereich vermieden.

Der Ort kann sich harmonisch als Einheit weiterentwickeln.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude auf den Ergänzungsflächen haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen.

Innerhalb der Ergänzungsflächen ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.

Die unter Punkt 1.6 benannten Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow sollen die unter Punkt 1.6 genannten Flurstücke als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Boldekow hat sich für Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bebauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Rubenow.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind überwiegend bauliche Anlagen für die Wohnnutzung zulässig.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem darf das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Boldekow und dem Ortsteil Rubenow nicht entgegenstehen.

## **8.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit der Umsetzung der Planung werden Standortreserven in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die vier Ergänzungsflächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 10.430 m<sup>2</sup> KfÄ.

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

#### Realkompensation

Der Nachweis der Deckung von 1,77 Eingriffsflächenäquivalenten pro m<sup>2</sup> erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

#### Ökokonto

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 10.430 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m<sup>2</sup> beanspruchter einbezogener Fläche sind 1,77 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ (Betreiber Markus Ingold und Caroline Remy, Tel. 0176/20454960 und 0176/81085798, E-Mail: [post@mosterei-remy.de](mailto:post@mosterei-remy.de)), da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m<sup>2</sup> KfÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.“

#### • **Gehölzschutz**

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.



Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten.

Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm -250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

#### • Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

## 9 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### ■ Baudenkmalschutz

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. Dorfkrug, Saalanbau  
(Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 25)
- Pos. OVP 1514 - Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, Glockenstuhl, historische Grabzeichen und -gitter  
(Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 26)

In den Ergänzungsbereichen sind derzeit keine Baudenkmale bekannt.

#### ■ Bodendenkmalschutz

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

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

In den Ergänzungsflächen sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

#### Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Werden bei den Erdarbeiten 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 auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

#### ■ Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am 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.

Bezüglich der Betroffenheit von Kirchen und Friedhöfen ist für Aufgaben des Denkmalschutzes (Maßnahmen nach §§ 7, 9, 18 und 22 DSchG M-V) gemäß Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Evangelischen Kirche, Bekanntmachung des Kultusministeriums vom 03.05.1996, die Zuständigkeit der kirchlichen Bauämter zu beachten (Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland, Landeskirchenamt, Dezernat Bauwesen, Standort Greifswald, Rudolf-Breitscheid-Straße 32, 17489 Greifswald).

Dies betrifft i. d. R. Baudenkmale in der Gemeinde Boldekow, OT Rubenow, wenn sich die Grundstücke mit den Baudenkmalen im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Boldekow-Wusseken über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden (Pos. OVP 1514 Friedhof, Boldekow, OT Rubenow, Rubenow 24, Gemarkung Rubenow A, Flur 2, Flurstück 28).

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Zudem

ist im Zuge der Genehmigung § 7 Abs. 2 DSchG M-V zu beachten, welcher besagt: Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine 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 Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### Hinweis:

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

## **10 Weitere Hinweise**

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

### **■ Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen**

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

### **■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereiche Abfallwirtschaft/ Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz.

Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Mit der Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, welche am 01.08.2023 in Kraft getreten ist, sind jederzeit die Anforderungen der §§ 6 – 8 für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z. B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

#### ■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei der Ausfahrt vom Plangeltungsbereich auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist 2 Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zur verkehrsrechtlichen Prüfung einzureichen.

#### ■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

##### Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam abzustimmen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Rubenow dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen und abflusslose Sammelgruben. Bei einer zukünftigen Bebauung kann die Abwasserbeseitigung dezentral erfolgen, wenn keine wasserwirtschaftlichen Belange dagegensprechen und die Art der Abwasserbehandlungsanlage dem Stand der Technik entspricht.

Für die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage ist vor der Errichtung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Ansprechpartnerin Frau Neuhaus, Tel.: 03834/8760 3233).

Das anfallende Niederschlagswasser von ggf. neu zu errichtenden öffentlichen befestigten Flächen (Straße, Plätze) sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen (Ansprechpartner: Herr Brandenburg, Tel.: 03834 8760 3263).

Es ist eine Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ einzuholen, ob sich im Vorhabengebiet ggf. Rohrleitungen befinden. Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5,00 m ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.

##### Hinweise:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone. Für zukünftige Bauvorhaben (Wohn- oder Gewerbegebäude) sind folgende Hinweise zu beachten:

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis

bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartner: Frau Schlosser, Tel.: 03834 87603264).

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22) ist einzuhalten.

Nach § 62 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl u. ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig (Ansprechpartner: Herr Brandenburg, Tel.: 03834 8760 3263).

Sollten bei den Erdarbeiten Dränagen 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 trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau Schlosser, Tel.: 03834 87603264).

#### ■ Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen.

Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach § 2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

#### ■ Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Nahe dem Plangeltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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

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:

- 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 2 m 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, sollten im Umkreis von 30,00 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 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 Katasterwesen zu stellen.

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

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

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

#### **■ Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.



#### ■ Belange des Forstamtes Neubrandenburg

Gemäß § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. In der Regel ist Wald ein zusammenhängender Bewuchs von Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup>, einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist nach § 1 der WAbstVO M-V2 in Verbindung mit § 20 LWaldG 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, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Der Bestandsschutz 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 selbst Bestand haben.

Die Regelungen der WaldBrSchVO (Waldbrandschutz-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 (für Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken 30 m) verboten ist.

#### ■ Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

##### Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283).

#### ■ Belange des Bergamtes Stralsund

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

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritten ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

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

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert	Tiefe
Die geodätische Grundlage Koordinatensystem: ETRS 89 /UTM Zone 33N				
1	Kb Spantekow 16/1962 (KbSpantekow 16/1962)	33404278	5954560	293 m

Es liegen keine Daten über die Zuverlässigkeit der ermittelten Lagekoordinaten des Bohr-ansatzpunktes vor. Das Vorhandensein von früheren Einrichtungen (z. B. Leitungen, Kabel, Schlammgruben 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.

#### ■ Belange des Hauptzollamtes Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 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, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### 1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Boldekow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für fünf einbezogene Flächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow erarbeitet.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Rubenow,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Erweiterungen und Neuerrichtungen von Wohngebäuden einschließlich zugehöriger Nebenanlagen
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Rubenow.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bebauungen geschaffen, um den Zuzug innerhalb der Gemeinde und des Ortsteils Rubenow zu fördern.

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow ist 67.170 m<sup>2</sup> groß. Die Ergänzungsbereiche haben eine Gesamtgröße von 8.248 m<sup>2</sup>.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde	Rubenow
Gemarkung	Zinzow
Flur	1
Flurstück	234, 235, 236 und 238 (alle teilweise)

Gemarkung	Rubenow A
Flur	2
Flurstück	9 (tw.), 10 (tw.), 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 (tw.), 21, 22/1, 22/4 (tw.), 23/2 (tw.), 24/2 (tw.), 25 (tw.), 26, 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/3, 31/4 (tw.), 32/1 (tw.), 32/2 (tw.), 33 (tw.), 34, 35 (tw.), 36 (tw.), 37, 38 (tw.), 39 (tw.), 40/2, 41/2 und 42 (tw.)

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar. Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken .....“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

## **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);
- 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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

## **1.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Der Ortsteil Rubenow dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße VG 56 erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Kreisstraße und der vorhandenen Bebauung der Ortslage Rubenow vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Schwellenwerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet erfüllt keine bedeutende Erholungsfunktion.

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Vorhabengebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet LSG\_090 "Landgrabental" an, beeinträchtigt dieses jedoch nicht.

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder unmittelbar tangiert.

Im Planbereich sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Im Bereich des Flurstücks 235 und an der Grenze zu den Flurstücken 236 und 32/2 der Flur 1, Gemarkung Zinzow befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP 11950 - Naturnahe Feldhecke).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

Die Ergänzungsflächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich im östlichen und südlichen Teil der Ortslage Rubenow. Die Ergänzungsflächen waren in der Vergangenheit bereits bebaut, wie die Karte aus dem Jahr 1900 zeigt. 1995 waren die Flächen unbebaut und sollen jetzt wieder aktiviert werden. Es handelt sich um Freiflächen der Siedlungsbereiche (Rasen), Ruderalfluren (Landreitgrasfluren), aufgelassene Grünlandflächen und Siedlungsgewüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX). Zur Dorfstraße hin sind die Grundstücke teilweise durch Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHW) wie Flieder oder Baumbestand (Kastanien, Robinien, Eschen) getrennt.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow werden circa sechs Baugrundstücke ausgewiesen.

Die Ergänzungsgrundstücke schließen alle direkt an vorhandenen Wohnbebauungen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Erschließung der einzelnen Flächen ist ebenfalls gegeben. Demnach erfüllen die ausgewiesenen einbezogenen Flächen die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Osten und Süden der Ortslage.

Die Ergänzungsflächen waren in der Vergangenheit bereits bebaut, wie die Karte aus dem Jahr 1900 zeigt. 1995 waren die Flächen unbebaut und sollen jetzt wieder aktiviert werden, um eine Verdichtung der Ortsstruktur vorzunehmen und den Zuzug junger Familien zu unterstützen.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m²
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.4	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	1.060
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	1.177
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	258
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	403
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	4.880
13.3.4	PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	126
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	344

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewerteten Landschaftsbildraum „Ackerflächen bei Rubenow/Boldekow“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche ist von der dörflichen Umgebung geprägt und somit von geringer Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist anthropogen geprägt und zeichnet sich nicht durch eine besondere Naturnähe oder landschaftliche Vielfalt aus.

### 1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden fünf einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zum Zwecke der Wohnbebauung ausgewiesen.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Freiflächen der Siedlungsbereiche und Grünlandflächen vor. Es wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Die Überprüfung ergab für die Umgebungsbebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,4, so dass Versiegelungen von bis zu 60% möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind eingeschossig. Eine solche Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen. Die nach der Bebauung unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sollen zukünftig gärtnerisch genutzt werden.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m²	Flächen m²	Anteil an der Gesamtfläche in m²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	8.248		100
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		4.949	60
Bauflächen unversiegelt 40%		3.299	40
Gesamt	8.248	8.248	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiederingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von

Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind temporär. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden diese abgestellt sein. Immissionen werden nur tagsüber auf die Umgebung einwirken und die zulässigen Werte nicht überschreiten. Um brütende Vögel und eventuell in Sommerquartieren vorkommende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen ist im Winter zu fällen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitats.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Neuversiegelungen betreffen durch ständige Bewirtschaftung verdichtete und beunruhigte Flächen. Die Auswirkungen sind kompensierbar. Bedeutende Lebensraumfunktionen werden nicht dauerhaft eingeschränkt.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Wohnen verursachte Immissionen.

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoffhöhungen durch KFZ - Verkehr und Heizbetrieb sind gering.

#### **1.4 Abgrenzung von Wirkzonen**

Die Errichtung von Bebauung auf intensiv genutzten Flächen erzeugt keine die vorhandenen Immissionen erheblich überschreitenden Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

#### **1.5 Lagefaktor**

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume und in keinem LSG.

### **2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:  
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:

laut Anlage 3 HzE  
laut Pkt. 2.1 HzE

## 2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

### 2.1.1 Flächen ohne Eingriff

Hier kommen die unversiegelten Bauflächen zum Ansatz, die zu Freiflächen (Zierrasen) oder gärtnerisch genutzten Flächen (Zier- bzw. Nutzgarten) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der der Freiflächen des Siedlungsbereiches.

Bei den Grünlandflächen, Ruderalflächen sowie Gehölz- und Freiflächen der Siedlungsbereiche werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

Die bereits versiegelten Flächen (ODF) in den Ergänzungsbereichen sind nicht Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

### Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.952
PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	50

### 2.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der versiegelten Bauflächen zum Ansatz.

### unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungsflächen
- durch unversiegelte Bauflächen der Biotoptypen PHZ, PHX, RHK und GMB

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
PER	2.928	1	0,75	2.196,000
PHZ	403	1,5	0,75	453,375
RHK	1.177	3	0,75	2.648,250
PHX	258	1,5	0,75	290,250
GMB	1.060	3	0,75	2.385,000
PEU	76	1,5	0,75	85,500
	<b>5.902</b>			<b>8.058,375</b>

### 2.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keinen Funktionsverlust von Biotopen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht.



Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nicht wesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung von geschützten Biotopen wird nicht hervorgerufen.

## 2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen Vollversiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)
PER	2.928		0,5		1.464,000
PHZ	242		0,5		121,000
RHK	706		0,5		353,000
PHX	155		0,5		77,500
GMB	636		0,5		318,000
PEU	76		0,5		38,000
			<b>gesamt:</b>		<b>2.371,500</b>

## 2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

### 2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen laut Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### 2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Bei Einhaltung aller Maßnahmen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine in Roter Liste M - V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## 2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

### 2.3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### 2.3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### 2.3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## 2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## 2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
8.058,375		-		2.371,500		<b>10.429,875</b>

## 3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

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

Der Nachweis der Deckung von 1,77 Eingriffsflächenäquivalenten pro m<sup>2</sup> erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 10.430 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m<sup>2</sup> beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,77 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“, da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m<sup>2</sup> KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

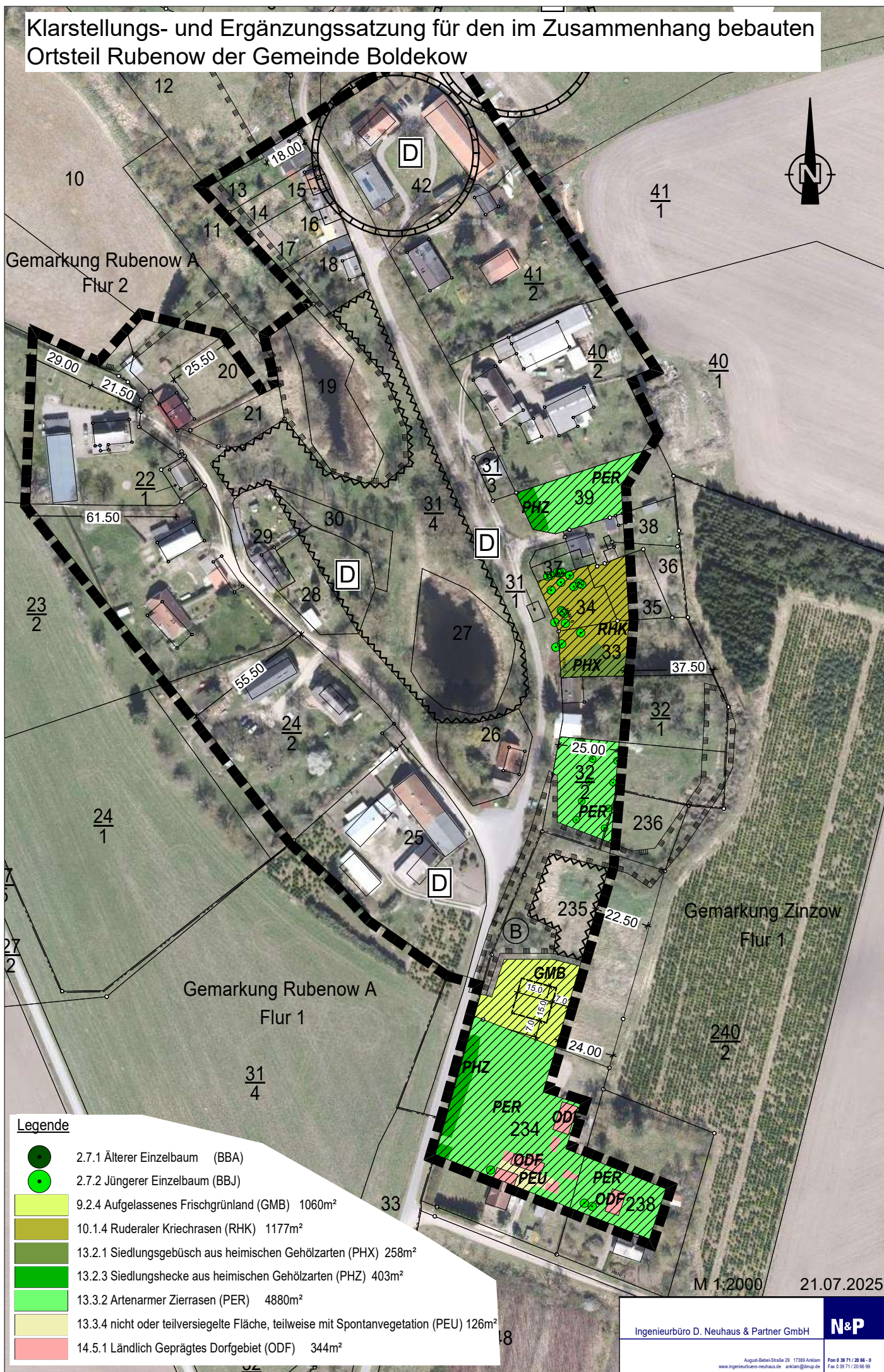


# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldekow

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié ni réproduit, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



## Legende

- 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 9.2.4 Aufgelassenes Frischgrünland (GMB) 1060m<sup>2</sup>
- 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK) 1177m<sup>2</sup>
- 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) 258m<sup>2</sup>
- 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ) 403m<sup>2</sup>
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER) 4880m<sup>2</sup>
- 13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) 126m<sup>2</sup>
- 14.5.1 Ländlich Geprägtes Dorfgebiet (ODF) 344m<sup>2</sup>

M 1:2000

21.07.2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Strasse 26 17289 Anklam

www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@ingd.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0

Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 297 / 210 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2025