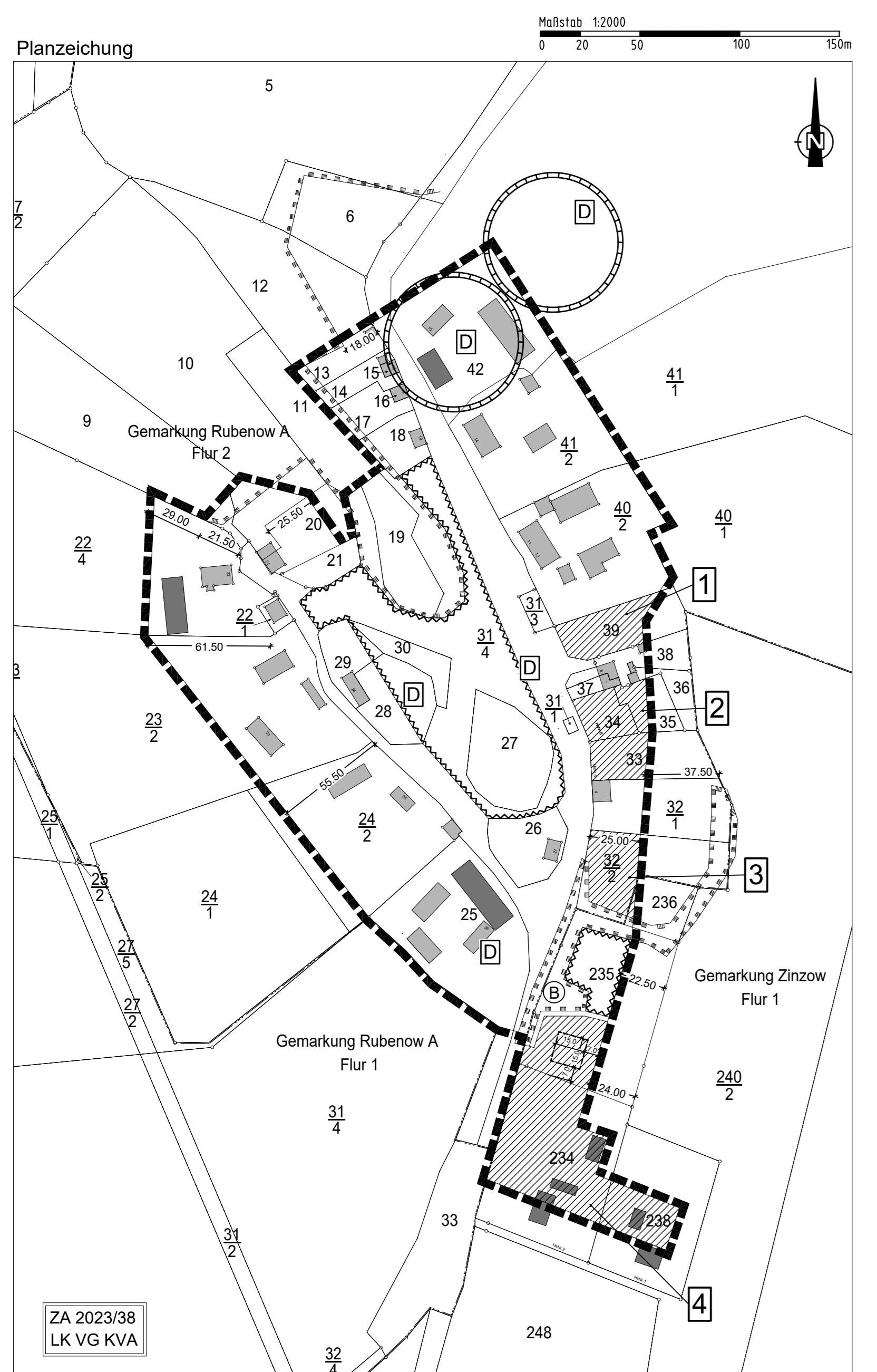


- ENTWURF -

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



Planzeichnerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freihalten sind
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Ergänzungsbereich
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

2. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
z. B. 24 2 Flursticksnummer
- Flursticksgrenzen
- Flurgrenze

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Haupt- und Nebengebäude
- nachträglich hinzugefügte Haupt- und Nebengebäude

4. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- gesetzlich geschütztes Biotop - Hecke
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Archäologische Fundstellen)
(\$ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(\$ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbaudurchordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GOBI. M-V S. 224, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GOBI. M-V S. 130, 136), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Boldebow am die nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldebow erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Festsetzungen

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

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

§ 3 Belange des Naturschutzes

- 1 Kompensationsmaßnahmen
- 1.1 Insgesamt 10.430 Eingriffsfächernäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

- 1.2 Realkompensation
- Der Nachweis der Deckung von 1.77 Eingriffsfächernäquivalenten pro m² erwerbbarer Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzhörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

- 1.3 Kauf von Ökopunkten

Pro m² beanspruchter einbezogener Fläche sind vom jeweiligen Bauherrn 1.77 Ökopunkte zu erwerben. Der Reservierungsbedarf ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Möglich wäre beispielsweise die Verwendung des Okontos Vg 045 „Anlage von Magerrasen bei Pulow“ da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

2. Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgräser gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grundrätliche Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).
3. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

- 4 Gehölzschatz

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

- 4.2 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.

- 4.3 Alle Handlungen, die einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraubreich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgängen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszusparen. Die Lagen von Baumstrukturen im Kronentraubreich der geschützten Bäume verhindern. Nicht feuergefährliche Sonderabwärme, insbesondere Anwärme des Kronenhabitats der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschaltung bzw. in gräbenlosen Verfahren durchzuführen.

- 4.4 Bei Fallungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschatz bei der Unteren Naturschutzhörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationsverlasses M-V fest.

- 4.5 Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompassionsverlass 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

- 5 Artenschutz

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

§ 4 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- 1 Baudenkmalsschutz

- 1.1 Im Bereich der Ortslage Rubenow sind folgende Baudenkmale der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald bekannt:
 - Pos. OVP 1512 - Dorfanger, Straßenpflasterung (Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 31/4)
 - Pos. OVP 1513 - ehem. Dorfkug, Saalbau (Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 25)
 - Pos. OVP 1514 - Friedhof, Umfassungsmauer mit Toranlage, Glockenstein, historische Grabzeichen und -gitter (Gemarkung Rubenow, Flur 2, Flurstück 26)

- 1.2 In den Ergänzungsbereichen sind derzeit keine Baudenkmale bekannt.

- 2 Bodendenkmalsschutz

- 2.1 Im Bereich der Ortslage Rubenow sind folgende Bodendenkmale der Liste der Bodendenkmale bekannt:
 - Bodendenkmal „Blau“, Fundplatz 1, Gemarkung Rubenow (Gemarkung Rubenow, Flur 1, Flurstücke (antl) 13, 14, 15, 16, 17, 42)
 - Bodendenkmal „Blau“, Fundplatz 2, Gemarkung Rubenow (Gemarkung Rubenow, Flur 1, Flurstück 42)

- 2.2 In den Ergänzungsbereichen sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

- 2.3 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

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

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, der Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufliegende Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unveränderter Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entspricht der Antrittszeit nach dem Auffinden, bei archäologischen Funden jedoch nach der Befragung des Denkmalschutzhörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

- 3 Denkmalflege

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

- 3.2 Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzhörde bedarf, wer in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Zudem ist im Bereich der unteren Denkmalschutzhörde eine Genehmigung erforderlich, wenn die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so erachtet 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 Landeshörde innerhalb von vier Wochen abschließend.

In besonderen Fällen kann der Genehmigungsbehörde die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale schriftlich weisen. Die Genehmigung für die Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V. Über die in Anschluss genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

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

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

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoInVG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GOBI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebbracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-Haus und Schwerpunktfeuers ist darf eine kreisförmige Schuttschicht von zwei Metern Durchmesser über die überbaute Fläche auf einer 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 m um die Vermessungsmarken von Bäumen, Sträuchern und hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagerhäuser (LPH) 1-3. Gleichzeitig darf die geodätische Einkennung und die Identität der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen trifft will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterverwaltung mitzuteilen.

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

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

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

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

2 Der geänderte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rubenow der Gemeinde Boldebow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis zum 09.05.2025 im Internet auf der Internetseite des Amtes Anklam-Land unter der Adresse <https://amt-anklam-land.de/bauleitplanung/bauleitplanung-boldebow/> - sowie des Bau- und Planungsports M-V unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene/> veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der geänderte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung während der folgenden Dienststunden

Montag	von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 15:00 Uhr
Dienstag	von 07:00 – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr – 18:00 Uhr</td