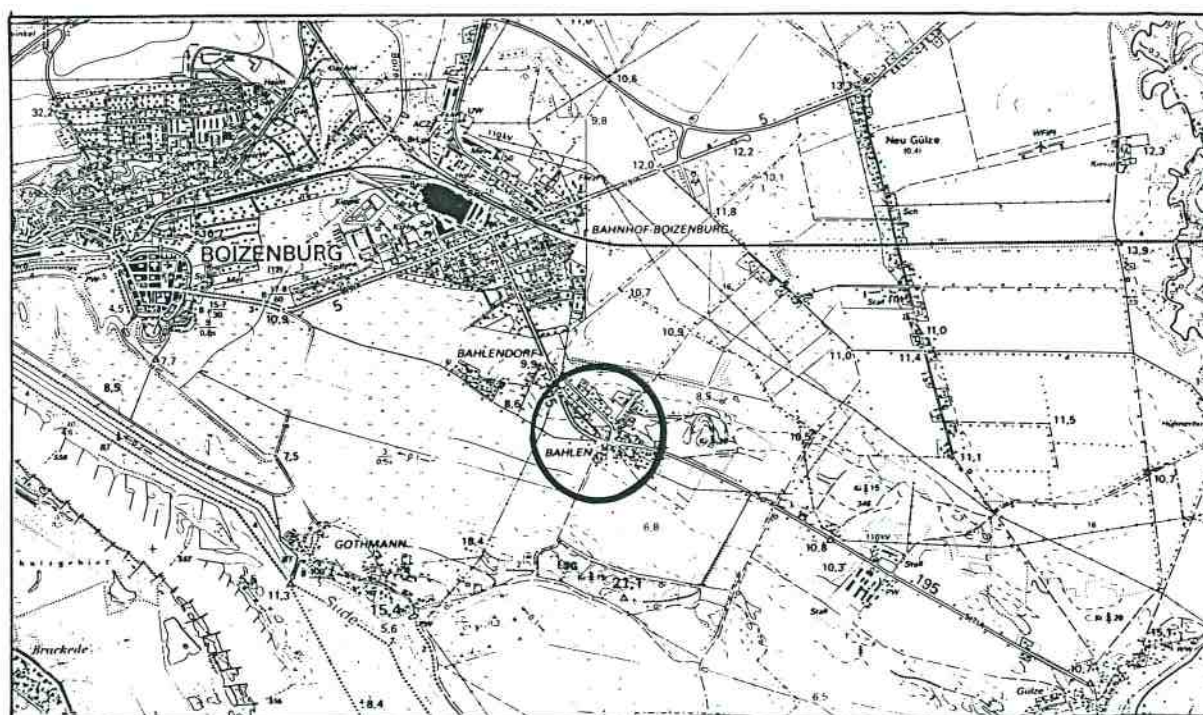


# Stadt Boizenburg / Elbe

## Abrundungssatzung

gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Absatz 4  
für den Ortsteil Bahlen  
der Stadt Boizenburg / Elbe

## Begründung



Stand 20.02.1997  
Planverfasser im Auftrag der Stadt Boizenburg / Elbe:  
Planungsbüro Sommer GmbH  
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
Dipl. Ing. Marianne Sommer  
19258 Boizenburg / Elbe, Königstraße 4  
Tel. 038847 - 50477, Fax 038847 - 50442

142

**Begründung zur Abrundungssatzung  
gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Absatz 4 Nr. 1 und 3  
i.V. mit § 4 (2a) Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz (BauGB-MaßnG)  
für den Ortsteil Bahlen  
der Stadt Boizenburg / Elbe**

### 1. Vorbemerkung

Gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslagen festzulegen (Nr. 1) und einzelne Außenbereichsgrundstücke einzubeziehen (Nr. 3). Gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG ist die Einbeziehung weiterer Außenbereichsgrundstücke unter der Voraussetzung möglich, daß sie ausschließlich für Wohnbauzwecke genutzt werden. Dies ist im Geltungsbereich der Abrundungssatzung für den Ortsteil Bahlen für die Flächen östlich des Bergweges der Fall. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Einbeziehung aller Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind :

- Die Grundstücke müssen geeignet sein, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. die Ortslage abzurunden, unter Wahrung des Eindruckes von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes.
- Die Einbeziehung der Grundstücke muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung für den Ortsteil Bahlen der Stadt Boizenburg / Elbe entwickelt sich aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt. Mit berücksichtigt wurden die Darstellungen des Vorentwurfes zum Landschaftsplan, die in die Inhalte des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind.

### 2. Anlaß der Planung

Die Ortslage Bahlen liegt südöstlich von Boizenburg - Bahnhof an der Bundesstraße 195.

Für den geschlossenen Ortsteil Bahlen gibt es außer der Darstellung im Flächennutzungsplan noch keine bauplanungsrechtliche Definition des Innenbereiches gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Dem gestiegenen Bedarf nach preisgünstigen Baugrundstücken in innerörtlicher Lage oder in unmittelbarer Ortsrandlage Rechnung zu tragen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern, begründet die Aufstellung dieser Satzung für den Ortsteil Bahlen.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogene einzelne Außenbereichsgrundstücke werden auf der Grundlage des § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG bauplanungsrechtlich gesichert.

Charakteristisch für den Ortsteil ist, daß vorhandene Zuwegungen zu einzelnen Grundstücken über private Wege verlaufen. Auf diesen Grundstücken ist ohne Definition des Innenbereiches und ohne gesicherte Erschließung keine Bebauung möglich. Dies führt zu großflächigen Gärten, die im Zuge des Strukturwandels nicht mehr dem Bedarf entsprechen. Kurzfristig ist hier der Nachfrage entsprechend Wohnbauland zu schaffen.

Mittel- bis langfristig sind weitere Ausbau- und Erweiterungsvorhaben der in Bahlen ansässigen Gewerbebetriebe zu erwarten. Einige in Bahlen ansässige Bürger haben Bauvoranfragen zur Errichtung von Wohngebäuden bei den zuständigen Genehmigungsbehörden gestellt. Um die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen eindeutig zu definieren hat sich die Stadt Boizenburg / Elbe dazu entschlossen, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Absatz 4 BauGB durch Satzung festzulegen und abzugrenzen. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und durch verbindliches Baurecht möglichst schnell Rechtssicherheit für die bauwilligen Bürger geschaffen werden.

### 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg und somit auch für das Plangebiet der Abrundungssatzung für den Ortsteil Bahlen liegt vor. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden Entwurfsfassung ist erfolgt. Für den Ortsteil Bahlen wurden keine Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange geäußert. Die Darstellungen des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Ortslage Bahlen ist einschließlich der geplanten Erweiterungen um die Bebauungsplangebiete Nr. 19, Nr. 20/1 und Nr. 20/2 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbauflächen grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Mecklenburgisches - Elbetal an.

Direkt östlich der Ortslage erstreckt sich ein Waldgebiet, das ebenso im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches - Elbetal und außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung liegt. Nördlich der Ortslage in Richtung Boizenburg - Bahnhof schließt sich entlang der neuen Trasse der Bundesstraße 195 eine Fläche für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich an. Diese gesamte Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung und soll als "Grünes Band" ein Zusammenwachsen von Boizenburg - Bahnhof und Bahlen verhindern.

### 4. Angaben zum Bestand

#### 4.1 Lage im Landschaftsraum

Der Ortsteil Bahlen liegt am Rande der Elbe - Niederungen und gehört somit zum Dömitz - Boizenburger Talsand und Dünengebiet. Der Verlauf der Bundesstraße 195 zeigt etwa die Grenze zur Elbe - Niederung und den beginnenden ausgedehnten Sanderflächen der Mecklenburgischen Seen - und Plattenlandschaft auf. Die Ortslage Bahlen erstreckt sich randlich der Bundesstraße 195 und in ihrem Siedlungsschwerpunkt nordöstlich davon, d.h. außerhalb der beginnenden feuchteren Wiesenflächen und Niederungsbereichen. Der Ortsteil Bahlen liegt außerhalb der Überschwemmungszonen und außerhalb des Naturschutzgebietes - Elbe - Aue.

Biotope die gemäß § 2 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg Vorpommern besonderen Schutzstatus genießen sind in Bahlen außer den dargestellten wegbegleitenden Wallhecken nicht vorhanden.

114

## 4.2 Siedlungsentwicklung

Im Kernbereich des Ortsteils (Neue Straße / Schulweg und Bergweg) sind noch drei bis vier alte große Hofstellen erhalten. Entlang der Bundesstraße 195 haben sich zwischen Bundesstraße und alter Dorfstraße sowie randlich an der alten Dorfstraße belegen kleine Siedlungshäuser unterschiedlicher Bauart und sehr unterschiedlicher Giebelständigkeit entwickelt. Es ist bei diesen Einfamilienhäusern nicht auszumachen, welcher Baustil dominiert. Allen gemeinsam ist die Eingeschossigkeit und die hohen Kellersockel. Südlich der Alten Dorfstraße liegen langgestreckte Grundstücke mit hohen Hausgärtnersanteil. Weiterhin ist für die Ortslage der alte Baumbestand kennzeichnend. Die Hauptnutzung im Bestand ist wohnen.

## 5. Geltungsbereich der Abrundungssatzung

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfaßt die entlang des Weges nach Bahlendorf belegenen bebauten Grundstücke sowie den Kernbereich der Bebauung zwischen Bundesstraße 195 und Alte Straße sowie die am Bergweg liegenden Gebäude und die über den Schulweg und die Dorfstraße erschlossenen Gebäude.

Nicht in den Geltungsbereich der Abrundungssatzung werden hinzu genommen diejenigen bebauten Grundstücke die bereits über die Bebauungspläne Nr. 20/2, 20/1 und 19 planungsrechtlich erfaßt und gesichert sind. Das sind die Flächen nördlich der Dorfstraße und westlich des Bergweges.

Zum Geltungsbereich gehören südwestlich der Bundesstraße 195 die Grundstücke:

94 / 2, 97 / 9, 97 / 10, 97 / 17, 97 / 18, 97 / 11, 97 / 13 sowie ein Teilstück aus 97 / 19. Diese Grundstücke sind sämtlich erschlossen.

Auf dem Grundstück 97 / 11 ist eine rückwärtige Bebauung möglich, da die Erschließung über den dort vorhandenen Weg zum Grundstück 97 / 19 gesichert wird.

Zwischen der Bundesstraße 195 und der Alten Straße sowie dem Bergweg liegen folgende zum Geltungsbereich der Abrundungssatzung gehörenden Flurstücke:

95 / 15, 95 / 16, 98 / 23, 98 / 24, 98 / 25, 98 / 26, 98 / 28, 98 / 27, 98 / 18, 98 / 17, 98 / 16, 98 / 15, 98 / 14, 98 / 13, 98 / 5, 98 / 4, 98 / 22, 98 / 21 sowie der hier zugehörige Privatweg 98 / 12. Desweiteren gehören die Flurstücke 12 / 1, 12 / 2, 12 / 3, 12 / 4 und 10 / 3, 10 / 2, 11 / 1, 8 / 1 und 9 zu diesem Bereich.

Für die rückwärtigen belegenen Teile der Flurstücke 98 / 24, 98 / 25, 98 / 26, 98 / 5, 98 / 4, 98 / 22, 98 / 21 sowie 12 / 2, 12 / 3 und 12 / 4 ist eine Bebauung zulässig unter der Voraussetzung daß privatrechtlich die Benutzung des dortigen Weges, das Flurstück 98 / 12 für die Erschließung dieser Grundstücke geregelt wird.

Im Geltungsbereich der Satzung östlich des Bergweges und nördlich der Bundesstraße 195 liegen folgende Flurstücke:

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Teilbereich des Flurstücks 121 / 1, sowie der im Flächennutzungsplan dargestellte Teilbereich des Flurstückes 128 / 6, die Flurstücke 128 / 5, 14, 15



145

16, 17 / 1, 17 / 2 sowie 128 / 4. Für das Flurstück 128 / 4 ist eine Bebauung möglich **sofern** privatrechtlich die Zuwegung über den dahin führenden Privatweg, der zum Flurstück gehört gesichert ist.

Innerhalb der südlichen Ortslage gehören zwischen Schulweg und B 195 belegen die Flurstücke

18 / 2, 18 / 1, 19 / 4, 19 / 3, 19 / 2, 20, 21 / 1, 21 / 2, 21 / 3, 22, 25 / 2, 25 / 1, 23, 24 / 1, 24 / 2 sowie der Schulweg mit dem Flurstück 55 / 2 und das Flurstück 26 / 5, das nördlich an der B125 belegen ist und von da erschlossen. In diesem Gebiet ist eine rückwärtige Bebauung des Flurstückes 25 / 1 möglich sofern die Zuwegung über den vorhandenen Privatweg, der die Ortslage abgrenzt und den Schulweg mit der Bundesstraße 195 verbindet gesichert ist.

Südlich der Bundesstraße 195 zwischen dem Weg nach Bahlendorf und dem Schulweg belegen liegen die Flurstücke 11 / 2, 1 / 2, 6, 62 / 1 sowie der an die Bundesstraße 195 grenzende und bebaute Teil des Flurstückes 7 und die an den Feldweg in Richtung Gildewiesen angrenzenden Teile der Flurstücke 2, 3, 4 und 5.

## 6. Erschließung

Im Nordwesten werden die benannten Flurstücke der Ortslage durch die Bundesstraße 195 und die Straße nach Bahlendorf erschlossen. Für die Flurstücke 97 / 17, 97 / 18 sowie den rückwärtigen Teil des Flurstückes 97 / 11 ist die Erschließung über das dort vorhandene Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Im Kernbereich ist die Erschließung sämtlicher Flurstücke durch die Bundesstraße 195, den Bergweg, die Alte Straße, den Schulweg sowie den südlich in die Gildewiesen führenden Feldweg gesichert. Einzelne Flurstücke sind über private Wege zu erreichen. Dies sind die Flurstücke 98 / 24, 98 / 25, 98 / 26, 98 / 5, 98 / 4, 98 / 22, 98 / 21 und 12 / 2, 12 / 3 und 12 / 4, die über den dortigen Privatweg zu erschließen sind. Sowie das Flurstück 25 / 1 und 128 / 4 das über die Bundesstraße 195 durch einen dort vorhandenen Privatweg erschlossen ist. Wird die Erschließung dieser Flurstücke durch privatrechtliche Verträge gesichert, so ist hier eine rückwärtige Bebauung zulässig.

## 7. Art der Bebauung - Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die Ortslage Bahlen ist das Wohnen. Entsprechend sind sämtliche neuerbauten Gebäude zur Wohnnutzung errichtet. Dies sind Einzelhäuser mit umliegendem Gartenareal. Die Einzelhäuser sind sämtlich eingeschossig und nur teilweise mit Spitzdach. Großteils sind die Fassaden verkleinert und die Dächer in rotem bis dunkelbraunem Ziegel gedeckt.

Für die auf der Grundlage des § 34(4)3 BauGB in Verbindung mit den § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen wird in Anlehnung an die vorhandene Ortsstruktur und bauliche Dichte eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Die Bebauung hat zwingend eingeschossig und in offener Bauweise zu erfolgen.

Die Flächen für die diese Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB gelten, sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches der Satzung werden mit der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorbereitet. Grundlage der Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der Satzung ist die Darstellung als Wohnbauflächen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes. Deshalb wird hier bereits die Erfüllung des Vermeidungsgrundsatzes nach § 1 1. NatG MV vorausgesetzt.

Zum Ausgleich für die im Zuge einer möglichen Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flächen werden im Geltungsbereich der Satzung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die durchzuführenden Maßnahmen sind gemäß § 9 (1) 20 BauGB entsprechend auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.

## 8. Textliche Festsetzungen

- § 1 Auf den gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit der Zweckbestimmung ORE 1 festgesetzten Flächen ist spätestens nach Inbetriebnahme auf den zugehörigen Flurstücken 97/17, 97/18 und 121/1 errichteter baulicher Anlagen ein 3 bis 5-reihiges Feldgehölz zu pflanzen.  
Die Pflanzung hat in Reihe und auf Lücke zu erfolgen. Der Reihenabstand der Pflanzen hat 1,00 m zu betragen, der Pflanzabstand ebenfalls 1,00m.  
Anzupflanzen sind mittig: Heister (2 x v, der Größe 150-200) der Artenzusammensetzung: Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Ulme und Feldahorn.  
Randlich Sträucher (2 x v, Größe 80-100) der Artenzusammensetzung: Ohrweide, Grauweide, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Schlehdorn, Kreuzdorn, Faulbaum, Pfaffenhütchen sowie Hundsrose und Brombeere.

Im Ortsgebiet Bahlen sind entlang der alten Straßen und Feldwege noch einige alte Wallhecken und Feldgehölzhecken vorhanden, die unter besonderem gesetzlichen Schutz gemäß § 2 1. NatG MV stehen. Im Geltungsbereich der Satzung sind diese Hecken als zu erhalten gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. In direkter Nähe zur Ortslage erstrecken sich um Bahlen weite und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Im Norden überwiegt die ackerbauliche Nutzung, im Süden eher die Grünlandnutzung. In der Anlage von weiteren Feldgehölzen im Zuge erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird eine sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Heckenstrukturen gesehen. Mit der Einbeziehung vorhandener Wallhecken in den Geltungsbereich der Satzung werden diese entlang von Wegen führenden Hecken in stärkerem Maße als bislang künftig innerörtlich liegen. Die Neuanlage von Feldgehölzhecken zur offenen Landschaft hin ist ebenfalls Hintergrund dieser Ausgleichsmaßnahme.

- § 2 Auf den gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit der Zweckbestimmung ORE 2 festgesetzten Flächen sind auf einem 5 m breiten Wiesenstreifen im Abstand von 11 Metern je drei Obstbäume, heimischer Provenienz als Hochstämme der Größe 12/14 (Stammumfang) der Artenauswahl Birne, Apfel, Kirsche und Pflaume zu pflanzen.

Es ist nicht anzustreben, daß eine künftige Ortsrandeingrün nur aus Feldgehölzhecken besteht. Die Ortslagen werden damit zwar deutlich von der Landschaft angegrenzt und "eingeschlossen". Eine so dichte Bepflanzung entspricht jedoch nicht einer typischen Ortsrandsituation "gewachsener" Dörfer: hier sind Gärten, Großbäume und Obstgärten eher ortsrandsbestimmend denn Wallhecken. Dies begründet die Festsetzung zur Anlage eines Wiesenstreifens, der extensiv genutzt wird und die Anpflanzung von Obstgehölzen als Hochstämme und in Gruppen innerhalb dieser Wiesenstreifen.

147

- § 3 Auf den gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnG in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Wohnbauflächen ist auf der Grundlage des § 8 a Abs. 1 Satz 5 und des § 1 Abs. 1 Nr. 11 1.NatG MV bei Bauvorhaben für je 50 qm angefangene versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14, gemessen in 1 m Höhe) auf dem Grundstück zu pflanzen (Artenauswahl: Stieleiche, Esche, Ulme, Rotbuche, Blutbuche, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Birke) oder je qm versiegelte Fläche 0,5 qm einheimische, standortgerechte Hecke (Höhe 100-125) zu pflanzen (Artenauswahl: Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn, Weiden und Feldahorn).

Zusätzlich zu Ausgleichsmaßnahmen bezüglich einer Verbesserung des Landschaftsbildes und des Ortsrandes wird mit der Einbeziehung der gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG zu behandelnden Grundstücksflächen auch eine künftige Versiegelung als Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen orientiert am Grad künftiger Versiegelung begründet sich im Ausgleichserfordernis für diese künftige zusätzliche Versiegelungen.

## 10. Hinweise

Die bebaute Ortslage Bahlen liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Mecklenburgisches - Elbetal". Die Aufstellung der Schutzgebietsverordnung und die Entwicklung der Ortslage ist zwar im Grundsatz abgestimmt, jedoch gibt es bei den Flurstücken 24/1, 26/5, 94/2 und 128/4 Überschneidungen. Bei künftigen baulichen Nutzungen muß bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt werden. Die zuständige Fachbehörde hat dies für diese Grundstücke in Aussicht gestellt.

Die Flurstücke 97/17 und 97/18 liegen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal. Eine Ausnahmegenehmigung im oben genannten Sinn muß hier ebenfalls beantragt werden.

Die Flurstücke 128/6 (teilweise), 121/11 (teilweise), 128/5, 128/4, 14, 16, 17/1, 19/3, 21/1, 25/2, 25/1 und 26/5 liegen in Nachbarschaft zum angrenzenden Wald. Nach dem Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist ein Regelmindestabstand von 50 m zum Wald bei einer Bebauung einzuhalten. Bei geplanten baulichen Maßnahmen auf diesen Grundstücken ist die Forstbehörde hinzuzuziehen.

Die generellen Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege betreffs der Meldepflicht bei auffälligen Bodenverfärbungen und bei Funden sind in der Planzeichnung unter Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter zitiert.

Stadt Boizenburg / Elbe 07. März 1997

*S. Maack*

Die amt. Bürgermeisterin

