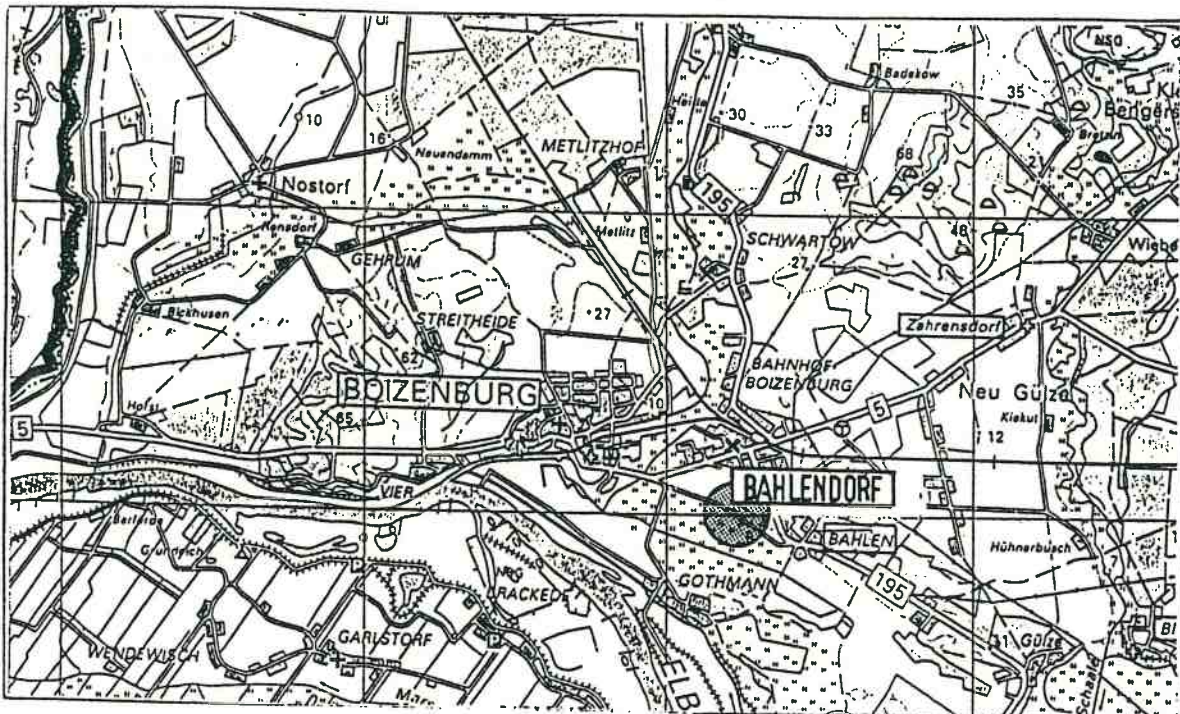


## Abrundungssatzung für den Ortsteil Bahlendorf

### der Stadt Boizenburg/Elbe

#### Begründung

#### - Entwurf -



Boizenburg/Elbe, den 28.12.1992

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und  
Planung mbH, Bergiusstraße 27, W-2000 Hamburg 50, Dipl. Ing. Jörg W. Lewin

in Planungsgemeinschaft mit:

**AGA Boizenburg-Lauenburg** Architektengemeinschaft für Architektur und  
Städtebau, Zweigbüro Lauenburg,  
Reeperbahn 35, W-2058 Lauenburg/Elbe, Dipl. Ing. Manfred Drell

im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt  
Boizenburg/Elbe

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkung	2
2. Anlaß der Planung	3
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
4. Angaben zum Bestand	4
4.1 Lage im Landschaftsraum	4
4.2 Siedlungs- und Gebäudestruktur	4
4.3 Erschließung	5
4.4 Öffentliche Einrichtungen	5
4.5 Private Versorgungseinrichtungen, Handel und Gewerbe	5
4.6 Innerörtliche Grün-, Frei- und Wasserflächen	5
5. Abgrenzung des Innenbereiches der Ortslage	5
6. Weitere Planungserfordernisse	6

**Begründung zur Abrundungssatzung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Abs. 4  
für den Ortsteil Bahlendorf 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), die hierdurch erstmals Baulandqualität erhalten. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Einbeziehung 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.

## 2. Anlaß der Planung

Bedingt durch die in den historischen Ortslagen und angrenzende Bereiche zumeist geklärten Eigentumsverhältnisse und die bestehende Nachfrage nach bebaubaren Grundstücksflächen ist in der Ortslage Bahlendorf eine zunehmende Nachfrage nach der Möglichkeit der Bebauung von Freiflächen innerhalb der Ortslage und angrenzender Bereiche zu erwarten.

Um die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen zu erleichtern, wurden die Stadt- und Gemeindeverwaltungen des Landkreises Hagenow am 28.06.1991 durch das Amt für Regionalentwicklung aufgefordert, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB durch Satzung festzulegen und abzugrenzen.

Mit einer rechtskräftigen Abrundungssatzung für die Ortslage Bahlendorf soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Rechtssicherheit für die bauwilligen Bürger geschaffen werden.

## 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Für die Stadt Boizenburg/Elbe und somit auch für das Plangebiet der Abrundungssatzung für die Ortslage Bahlendorf besteht noch kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, dessen Inhalte und Zielsetzungen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Boizenburg/Elbe im November 1992 per Beschluß zugestimmt wurde, werden die bebauten Flächen der Ortslage Bahlendorf als Mischgebiet dargestellt.

#### 4. Angaben zum Bestand

##### 4.1 Lage im Landschaftsraum

Der Ortsteil Bahlendorf liegt ca. 10 km südlich der Bundesstraße B 5, der ehemaligen Transitstrecke Hamburg-Berlin und des Boizenburger Stadtteils Bahnhofvorstadt. Der Ortsteil liegt auf einer leicht erhobenen Sandfläche in den Elbeniederungsbereichen im Naturpark Elbtal. Die Entfernung bis zum Ortsrand des östlich gelegenen Ortsteils Bahlen beträgt ca. 500 Meter. Nördlich, westlich und südlich grenzen an die Siedlungsfläche Bahlendorfs Wiesen- und Weideflächen der Elbmarsch an. Östlich trennt eine ca. 0,5 km breite Ackerfläche, teilweise Brachland, den Ortsteil Bahlen vom östlichen Ortsrand des Ortsteiles Bahlendorf. Ein Zusammenwachsen der beiden Marschdörfer zu einem Siedlungsgefüge im Naturpark Elbtal soll nach den Zielsetzungen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe verhindert werden. Die Niederungsfläche zwischen den beiden Dörfern wird im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (Stand November 1992) als Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

##### 4.2 Siedlungs- und Gebäudestruktur

Die Siedlung ist ein ursprünglich locker bebautes Haufendorf. Die älteste Bebauung befindet sich in leichter Hanglage an der Südseite der Siedlungskuppe auf den Grundstücken, die unmittelbar an den gerade verlaufenden Teil der Dorfstraße anschließen.

Dabei handelt es sich um Hofstellen, die überwiegend mit mittelgroßen niederdeutschen Hallenhäusern bebaut sind. Teilweise befindet sich innerhalb eines Gebäudes noch ein Wohntrakt und ein Scheunen- und Stalltrakt. Letzterer ist zumeist nach Norden oder Westen gerichtet. (Dieser Gebäudetyp wurde wahrscheinlich vor 1850 errichtet.)

Die am östlichen Ortsausgang unmittelbar südlich der Verbindungsstraße nach Bahlendorf anschließenden Gebäude stellen eine Ansiedlung jüngeren Datums dar. Hier befinden sich kleinere Siedlungshäuser mit kleineren Schuppen als Nebengebäude. Diese Gebäude sind ebenfalls in Ziegel errichtet, mit Krüppelwalmdach, teilweise trauf-, teilweise giebelständig, jedoch mit kleinen Grundstücken und keinem Platz für Scheunen oder größere Nutzgärten.

Nördlich der Dorfstraße im Ortseingangsbereich entstanden in neuerer Zeit Schuppen und Garagen.



### 4.3 Erschließung

Die Hapterschließung erfolgt über die unbefestigte Dorfstraße, die von der Bundesstraße B 195 am Ortseingang von Bahlen westlich abzweigt. Die unbefestigte Dorfstraße führt vom westlichen Dorfrand in Nord-Westrichtung zur Bundesstraße B 5.

### 4.4 Öffentliche Einrichtungen

Im Ortsteil Bahlendorf befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen.

### 4.5 Private Versorgungseinrichtungen, Handel und Gewerbe

Im östlichen Dorfeingangsbereich befindet sich ein Autohandel mit Autovermietung.

### 4.6 Innerörtliche Grün-, Frei- und Wasserflächen

Durch die lockere Bebauung der Hofstellen im westlichen Bereich der Ortslage entstanden innerörtliche Freiflächen, die als Obstwiesen oder größere Nutzgärten dienen. Bedingt durch die dichtere Bauungsstruktur besetzen diese im östlichen Dorfeingangsbereich Bahlendorfs sehr viel geringere Flächen. Im östlichen Dorfeingangsbereich entstanden nördlich der Dorfstraße vereinzelte Kleingartenflächen.

Innerhalb der gesamten Ortslage finden sich auf den Hofstellen fast ausschließlich ein für die Marschlandschaft typischer Baumbestand, überwiegend Kastanien. Im Senkenbereich südlich und nördlich des westlichen Teilstückes der Dorfstraße stehen Weiden und Pappeln.

## 5. Abgrenzung des Innenbereiches der Ortslage Bahlendorf

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Stadt Boizenburg/Elbe für den Ortsteil Bahlendorf umfaßt das eigentliche, im Zusammenhang bebaute Dorfgebiet. Die Umgrenzung des Innenbereiches des Ortsteiles wird in der beigefügten Planzeichnung als unterbrochene Linie markiert.

Die Abrundung des Dorfgebietes erfolgt in Abstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gemarkungsgebiet der Stadt Boizenburg/Elbe.

Die nördliche Begrenzung des Innenbereiches der Ortslage Bahlendorf bildet im östlichen Teil des Dorfes die Nordseite der vorhandenen Bebauung parallel zur östlichen Erschließungsstraße des Dorfes, die im nördlichen Dorfeingangsbereich Bahlens von der B 195 als unbefestigter Weg westlich nach Bahlendorf abzweigt. Im westlichen Dorfgebiet bilden die Gebäuderückseiten der vorhandenen historischen Hofbebauung die nördliche Begrenzung des Innenbereiches der Ortslage.

Die südliche Abgrenzung bildet der gerade Verlauf der Dorfstraße auf der Südseite der vorhandenen Hofstellen. Die westliche und östliche Begrenzung des Innenbereiches des Dorfes bilden die äußeren Grundstücksgrenzen der dort vorhandenen Hofbebauung.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung für den Ortsteil Bahlendorf umfaßt folgende Flurstücke:

- Flurstück Nr. 25/2
- Nr. 27/2 (teilweise)
- Nr. 29/2
- Nr. 32/3 (teilweise), Nr. 32/4
- Nr. 40
- Nr. 41
- Nr. 43
- Nr. 45 (teilweise)
- Nr. 49 (teilweise)
- Nr. 50 (teilweise)

#### 6. Weitere Planungserfordernisse

Im Hinblick auf die landschaftliche und kulturhistorische Besonderheit der Siedlung im Naturpark Elbtal müssen an Neubebauungen im östlichen Dorfeingangsbereich oder auf der ehemaligen Hofstelle nördlich der alten Dorfstraße am westlichen Ortsrand in diesem Ortsteil besondere Ansprüche gestellt und eine Anpassung an die ortstypische Gebäude- und Landschaftsstruktur festgelegt werden.

Dieses sollte über eine verbindliche Bauleitplanung einschließlich einer landschaftspflegerischen Begleitplanung gesichert werden.

Boizenburg/Elbe, den 28.12.1992

  
Dr. Uwe Wieben  
- Bürgermeister -

Stadt Boizenburg/Elbe

